**ДОГОВОР**

управления многоквартирным домом

г. Майкоп "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД», место государственной регистрации: ИФНС № 1 по РА, г. Майкоп, в лице директора Рябенко Владимира Викторовича,действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и правление товарищества собственников жилья «ЗВЕЗДОЧКА», место государственной регистрации: ИФНС № 1 по РА, г. Майкоп, в лице председателя правления Смирновой Натальи Владимировны, действующей на основании решения правления ТСЖ «ЗВЕЗДОЧКА», протокол от 22 февраля 2014 г. № 1, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»** и в дальнейшем именуемые Стороны,заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор является договором управления многоквартирным домом (далее-МКД) и заключен в интересах собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

385019, Республика Адыгея, г.Майкоп, ул. 7-й Переулок, дом № 16.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ «ЗВЕЗДОЧКА» от 21 февраля 2014 г. № 01 и заседания членов правления ТСЖ «ЗВЕЗДОЧКА» от 22 февраля 2014 г. № 01 в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 137 и пункта 4 статьи 148 ЖК РФ.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется с учетом состава, конструктивных осо-бенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимо-сти от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежа-щего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

1.4. Управление МКД обеспечивается выполнением стандартов, определенных Правилами осу-ществления деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденными постановле-нием Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416.

1.5. Существенными условиями Договора относительно которых должно быть достигнуто сог-лашение являются:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление и адрес такого дома;

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет **«Управляющая организация»**;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

1.6. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются жилищным законодательством Российской федерации укаазанных в части 2 статьи 5 ЖК РФ.

1.7. В настоящем Договоре используются понятия, используемые в Правилах содержания обще-го имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользова-телям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](#sub_0) Пра-вительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, а также термины и определения, установленные Государст-венным стандартом РФ ГОСТ Р 51929-2002 "Услуги жилищно-коммунальные.Термины и опреде-ления", введенного в действие постановлением Госстандарта РФ от 20.08.02 N 307.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору **«Управляющая организация»** по заданию **«Заказчика»** в тече-ние срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по над-лежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные ус-луги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также иной направленную на достижение целей управления многоквартирным домом дея-тельности, в том числе: оказание услуг по ведению бухгалтерского учета, налоговой отчетности, предоставления иной информации в органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и другие органы.

2.2. **«Заказчик»** действует в интересах членов товарищества и собственников помещений не яв-ляющихся членами товарищества.

Оплата указанного в пункте 2.1. Договора задания производится за счет средств членов товари-щества и собственников помещений не являющихся членами товарищества.

2.3. Собственники помещений в МКД и пользующиеся помещениями в этом доме лица, которым предоставляются коммунальные услуги по настоящему Договору, являются потребителями (далее – Потребитель) коммунальных услуг.

2.4. **«Управляющая организация»** приступает к оказанию услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества в МКД и предостваления комунальных ресурсов с даты подпи-сания Договора обеими Сторонами.

**3. Состав общего имущества многоквартирного дома и адрес дома**

3.1. Состав общего имущества (далее – Состав) многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление определен Сторонами с учетом Правил содержания общего им-ущества в МКД утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 исходя из фактического наличия общего имущества и указан в **Приложении 1**, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2. Адрес многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление: 385019, РА, г. Майкоп, ул. 7-й Переулок, дом № 16.

4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества,

порядок изменения такого перечня

4.1. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень), определен Сторонами с учетом минима-льного перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 и указан в **Приложении 2**, который является неотъемлемой частью Договора.

4.2. Изменение Перечня возможно по согласованию Сторон. Изменение Перечня в односторон-нем порядке не допускается.

4.3. Необходимость оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем, подтверж-дается сотавленным **«Управляющей организацией»** и подписанным Сторонами Актом обследования технического состояния МКД. Акт обследования указан в **Приложении 3**, который является неотъемлемой частью Договора.

5. Перечень коммунальных услуг

5.1. «Управляющая организация» предоставляет следующие виды коммунальных услуг:

- *холодное водоснабжение*, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по  централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и не жилые помещения МКД;

- *горячее водоснабжение*, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям и внутридомовым инженерным системам в жилые помещение и не жилые помещения МКД;

- *водоотведение*, то есть отвод бытовых стоков из жилых и не жилых помещений МКД по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

- *электроснабжение*, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и не жилые помещения МКД, а также в помещения, входящих в состав общего имущества МКД;

- *отопление*, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и не жилых помещениях МКД температуру воздуха соответствующей санитарным нормам, установленным законодательством РФ.

6. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества

6.1. Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества **«Управляющая организация»** производит в сроки, в объемах и с периодичностью в определенных в Перечне.

6.2. Порядок и способ оказания услуг и выполнения работ **«Управляющая организация»** определяет самостоятельно с учетом периодичности оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Перечнем.

6.3. Для оказания услуг и выполнения работ **«Управляющая организация»** может применять специальные технологии оказания услуг и выполнения работ отличающихся от тех, которые указаны в Перечне подтвержденные сметами выполнения работ, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

6.4. **«Управляющая организация»** оказание услуг и выполнение работ производит своими силами и средствами или с привлечением сторонних организаций, оставаясь при этом ответственным за оказание услуг и выполнение работ этими организациями.

6.5. Для оказания услуг и выполнения работ в целях надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем, входящих в состав МКД и требующих привлечения специализированных организаций, **«Управляющая организация»** привлекает на основании заключенных договоров такие организации.

6.6. **«Управляющая организация»** оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных Перечнем осуществляет с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

6.7. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД не определенного Сторонами и не включенного в Перечень производится **«Управляющей организацией»** по согласованию с **«Заказчиком»** за отдельную плату.

Необходимость выполнения таких услуг и работ подтверждается Актом обследования общего имущества подписанного Сторонами.

6.8. Сведения об оказанных услугах и выполнененных работах, предусмотренных Перечнем, **«Управляющая организация»** отражает в акте (далее – Акт), подписываемым Сторонами и составляемого по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющей функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в  сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

6.9. Уведомление об окончании работ и Акт с указанием их стоимости напрвляется **«Заказчику»** под роспись.

Явка на объект для приемки оказанных услуг и выполненных работ для **«Заказчика»** является обязательной.

Не явка **«Заказчика»** для приемки оказанных услуг и выполненных работ не является основанияем для неподписания такого акта.

6.10. В случае подписания акта приемки оказанных услуг и выполненных работ такие услуги и работы считаются выполненными.

6.11. В случае несогласия с объемом и качеством оказанных услуг и выполненных работ **«Заказчик»** в течении **пяти** календарных дней с момента уведомления о выполнении таких услуг и работ направляет **«Управляющей организации»** мотивированный отказ от приемки оказанных услуг и выполненных работ.

6.12. В случае отсутствия своевременного и мотивированого возражения по объему и качеству оказанных услуг и выполненных работ направленного в адрес **«Управляющей организации»** в сроки указанные в пункте 6.11. Договора, такие услуги работы считаются оказанными и выполнеными **«Управляющей организацией»** в объеме и качеством, которые указаны в Акте.

6.13. Подписанный Сторонами Акт, а в случае оговоренного п. 6.12. Договора, является действительным и служит основанием для проведения бухгалтерских операций по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

6.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжитель-ность, составляется Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ в порядке, установленном Правилами предоста-вления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.201г. N 354.

Выявились недостатки (дефекты) **«Управляющая организация»** устраняет за свой счет в разум-ные сроки.

6.15. Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, Акт нарушения качества или превышения установленной продолжи-тельности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляются в двух экземплярах для каждой из сторон.

7. Оказание коммунальных услуг и условия их предоставления

7.1. **«Управляющая организация»** по настоящему Договору является исполнителем (далее – «Исполнитель») лицом, предоставляющим потребителю коммунальные услуги.

**Собственники и пользователи помещений** в МКД по настоящему Договору являются потреби-телями (далее - "Потребитель") - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД и потребляющее коммунальные услуги.

Информация об адресе помещения «Потребителя» в МКД, по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, или вида деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, сведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки указана в **Приложении 4**, который является неотъемлемой частью Договора.

7.2.«Исполнитель» приступает к предоставлению коммунальных услуг «Потребителю» с даты заключения настоящего Договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

7.3. Предоставление коммунальных услуг лицам, указанным в пункте 7.1. Договора обеспечива-ется посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении [коммунальных ресурсов](#sub_280) в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммуналь-ных услуг «Потребителю».

7.4. Условия договоров с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг «Потребителю» определяются с учетом Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 и иных нормативных правовых актов РФ.

7.5.Предоставление коммунальных услуг осуществляется бесперебойно круглосуточно, а коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода, в необходимых объемах в переделах технической возможности внутридомовых инженерных систем в соответствии с Договором.

7.6. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, установленных Приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила), утвержденных [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 06.05.201г. N 354.

Требования к качеству коммунальных услуг указаны в **Приложении 5** настоящего Договора, которое является его неотъемлемой частью.

7.7. Установление факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в порядке, определенном главой X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 06.05.201г. N 354.

7.8. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность определен приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 06.05.201г. N 354 и указаны в **Приложении 6** настоящего Договора, которое является его неотъемлемой частью.

Акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг

ненадлежащего качествана составляется в 2-х экземплярах для каждой из Сторон.

7.9. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг «Потребителю» осуществляется на основании:

# - неполной оплаты «Потребителем» коммунальной услуги;

# - проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

# 7.10. «Исполнитель» приостанавливает или ограничивает предоставление коммунальных услуг «Потребителю» по правилам, изложенным в главе XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.201г. N 354.

# 7.11. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных «Потребителю», осуществляется с использованием индивидуальных (квартирных) приборов учета. К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями [законодательства](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

# 7.12. Объем (количество) потребленного «Потребителем» соответствующего вида коммунального ресурса определяется «Исполнителем» ежемесячно исходя из снятых «Потребителем» показаний приборов учета с 23 по 25 число текущего месяца и переданных «Исполнитель» или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца.

# При этом, прием показаний приборов учета осуществляется посредством передачи показаний приборов учета на бумажном носителе через почтовый ящик «Исполнитель» установленного на первых этажах подъездов МКД, а также способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.).

# Определение объема (количества) потребленного соответствующего вида коммунального ресурса, исходя из показаний приборов учета, может осуществляться «Исполнитель» путем снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета не реже 1 раза в 6 месяцев установленных вне жилых (нежилых) помещений и не менее 1 раза в год установленных в жилых помещениях.

# 7.13. В случае не предоставления «Потребителем» показаний в установленный срок «Исполнитель» производит определение объема (количества) потребленного соответствующего вида коммунального ресурса исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода).

# 7.14. «Исполнитель» проводит проверки наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных) приборов учета, [распределителей](#sub_2140) и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

Проверка проводится в порядке, определенного пунктом 85 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 06.05.201г. N 354.

7.15. В случае если помещение «Потребителя» не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунальных ресурсов объем (количество) потребленного коммунального ресурса определяется «Исполнителем» исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке установленным законодательством РФ.

«Потребитель» вправе обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с [Федеральным законом](garantF1://12071109.13) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

# Информация о таких организациях указана в **Приложении 7** Договора, которое является его неотъемлемой частью.

7.16. «Исполнитель» не предоставляет «Потребителю» меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Предоставление мер социальной поддержки «Потребителю» по оплате жилого помещения и коммунальных услуг осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Адыгея.

7.17.Счета(платежные документы) для оплаты«Потребителем» коммунальных услуг доставляются «Исполнителем» по адресу нахождения помещения «Потребителя».

Доставка «Потребителю» платежного документа для оплаты коммунальных услуг осуществляется посредством вложения его в почтовый ящик «Потребителя» или иным способом, обеспечивающим получение платежного документа «Потребителем».

7.18. «Потребитель» оплачивает распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, превышающий объем коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

**8. Аварийно-диспетчерское обслуживание**

8.1. **«Управляющая организация»** аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома осуществляет путем заключения договора с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию МКД.

8.2. По договору аварийно-диспетчерского обслуживания организация, осуществляющая деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию обеспечивает:

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения

8.3. Оплата организации, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, оказанных услуг осуществляется по факту их оказания.

8.4. **«Управляющая организация»** обязана обеспечить свободный доступ сотрудников организации, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, в помещения в многоквартирном доме, являющиеся общим имуществом в МКД, а «Собственник» - в помещение, принадлежащее ему на праве собственности, для немедленного устранения аварии.

8.5. Заявки на ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения подаются **«Управляющей организацией»** в организацию, осуществляющую деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию по заключенному договору.

8.6. В случае необходимости устранения аварийных повреждений на инженерных сетях входящих в состав общего имущества МКД и находящегося в жилом (нежилом) помещении заявки на ликвидацию аварийных ситуаций Собственник подает в **«Управляющую организацию».**

8.7. Адреса и номера телефонов организации, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию по договору с **«Управляющей организацией»** и диспетчерских служб организаций предоставляющих коммунальные услуги, указаны в **Приложении** **8** настоящего Договора, которое является его неотъемлемой частью.

9. Порядок определения цены Договора

9.1. Цена Договора устанавливается Соглашением Сторон - **Приложение 9** настоящего Договора, которое является его неотъемлемой частью.

Цена Договора определяется, как общая стоимость указанных в Договоре:

- услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- коммунальных услуг, предоставляемых «Потребителю», в течение всего срока действия Договора;

- иной, направленной на достижение целей управления МКД, деятельности, в том числе: оказание услуг по ведению бухгалтерского учета, налоговой отчетности, предоставления иной информации в органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и другие органы, формирования и ведения электронного паспорта и энергетического паспорта МКД.

9.2. Изменение цены после заключения Договора допускается по соглашению Сторон составленного в письменной форме для каждой из сторон и являющегося неотъемлемой частью Договора.

При этом, такой порядок обязателен при изменении общей стоимости за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

В случае определения (изменения) тарифов (цены) на коммунальные ресурсы в порядке, опреде- ленном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов), составление письменного соглашения между Сторонами не требуется.

При этом, **«Управляющая организация»** информирует **«Заказчика**» об изменении тарифов (цены) на коммунальные ресурсы путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, установленных в каждом подъезде МКД, в помещении **«Управляющей организации»** в месте, доступном для каждого «Потребителя», а также на сайте **«Управляющей организации».**

**10. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы**

10.1. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** определяется, как общая стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, стоимости оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД определенных Сторонами и указанных в Перечне, иной, направленной на достижение целей управления МКД , деятель-ности, в том числе: оказание услуг по ведению бухгалтерского учета, налоговой отчетности, предоставления иной информации в органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и другие органы, формирования и ведения электронного паспорта и энергетического паспорта МКД.

Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом составляет **15** % от стоимости оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

Стоимость иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом дея-тельности, в том числе: оказания услуг по ведению бухгалтерского учета, налоговой отчетности, предоставления иной информации в органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и другие органы, формирования электронного паспорта дома и других технических документов в соответствии с требованиями Правительства РФ составляет **10** % от стоимости оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

10.2. **Размер платы за коммунальные услуги** определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным Управлением государственного регулирования цен и тарифов по Республике Адыгея в порядке, установленном федеральным законом.

10.3. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые **«Упраляющей организацией»** у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг «Потребителю», применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей, определенные законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов) и указанные в **Приложении 10** настоящего Договора, которое является его неотъемлемой частью.

10.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится «Потребителем» или по его поручению другими лицами ежемесячно ***до десятого числа месяца***, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных «Собственнику» ***не позднее первого числа месяца***, следующего за истекшим месяцем.

При этом, внесение платы за коммунальные услуги за последний расчетный период частями и осуществление предварительной оплаты коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов не допускается.

10.5. Оплата производится в АКБ «Майкопбанк» расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Пионерская, 276 или в дополнительных офисах банка расположенных по адресу: г.. Майкоп, ул. Шоссейная, 2; г. Майкоп, ул. 2-я Кирпичная, 3.

10.6. Неиспользование «Собственником» помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

10.7. Обязанность по оплате жилого помещения и предоставленных коммунальных услуг возникает у членов товарищества и собственников помещений не являющихся членами товарищества с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

10.8.В случае изменения размера платы за коммунальные услуги **«Управляющая организа-ция»** информирует в письменной форме **«Заказчика»**  об изменении не позднее чем за 30 (трид-цать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

11. Права и обязанности Сторон

11.1. **«Управляющая организация»** имеет право:

1) требовать от «Потребителя» внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных договором,- уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2) требовать допуска в заранее согласованное с «Потребителем» время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое «Потребителем» жилое или нежилое помещение представителей **«Управляющей организации»** (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3) требовать от «Потребителя» полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей **«Управляющей организации»** (в том числе работников аварийных служб);

4)  осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых «Потребителем» **«Управляющей организации»** сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

5) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 06.05.201г. N 354., подачу потребителю коммунальных ресурсов;

6) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований [законодательства](garantF1://12048567.7) Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

7) устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

8) составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в случае указанному в пункте 7) главы 11 Договора;

указанный акт подписывается представителем **«Управляющей организации**» и «Потребителем», а в случае отказа «Потребителя» от подписания акта - представителем **«Управляющей организации**» и не менее чем 2 потребителями и председателем товарищества собственников жилья;

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется **«Управляющей организацией»** в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции;

9) осуществлять иные права, предусмотренные [жилищным законодательством](garantF1://12038291.5) Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

11.2. **«Потребитель»** имеет право:

1) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

2) получать от «Управляющей организации» сведения о правильности исчисления предъявленного «Потребителю» к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

3) требовать от «Управляющей организации» проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4) получать от «Управляющей организации» информацию, которую он обязан предоставить «Потребителю» в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора;

5) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящим Договором, 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 потребителя в занимаемом жилом помещении;

6) требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу «Потребителя» вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с [законодательством](garantF1://10064072.1099) Российской Федерации;

7) требовать от представителя «Управляющей организации» предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

8) принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

9) требовать от «Управляющей организации» совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

10)  при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

11) осуществлять иные права, предусмотренные [жилищным законодательством](garantF1://12038291.5) Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

12) получать от ответственных лиц «Управляющей организации» не позднее 5 рабочих дней, с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ.

11.3 **«Потребитель»** не вправе:

1) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

2) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

3) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

4) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

5) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

6) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во [внутридомовые инженерные системы](file:///F:\ТСЖ\ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО\ПОСТАНОВЛЕНИЯ%20%20ПРАВИТЕЛЬСТВА\№%20%20354%20(редактировать).docx#sub_210).

11.4. **«Управляющая организация»** обязана:

1) управление МКД осуществлять в соответствии с требованиями Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416.

2) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, а также в соответствии с [Правила](#Par47)ми содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ N491от 06.05.2011;  
 3) предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.04.2011 г. № 354;

4) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

5) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

6) производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

7) производить непосредственно при обращении «Потребителя» проверку правильности исчисления предъявленного «Потребителю» к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью «Управляющей организации»;

8) при наличии [коллективного (общедомового) прибора учета](file:///F:\ТСЖ\ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО\ПОСТАНОВЛЕНИЯ%20%20ПРАВИТЕЛЬСТВА\№%20%20354%20(редактировать).docx#sub_260) ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

9) осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;

10) принимать от «Потребителя» показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть 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 потребителями сведений об их показаниях;

11) уведомлять «Потребителя» не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах:

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в [пункте 59](file:///F:\ТСЖ\ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО\ПОСТАНОВЛЕНИЯ%20%20ПРАВИТЕЛЬСТВА\№%20%20354%20(редактировать).docx#sub_59) настоящих Правил;

- последствиях не допуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

12) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, сообщения «Потребителя» о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

13) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) [потребителей](file:///F:\ТСЖ\ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО\ПОСТАНОВЛЕНИЯ%20%20ПРАВИТЕЛЬСТВА\№%20%20354%20(редактировать).docx#sub_2130) на  качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

14) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

15) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

16) информировать «Потребителя» о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

17) согласовать с «Потребителем» устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

18) предоставить «Потребителю» (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

- сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых [исполнитель](file:///F:\ТСЖ\ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО\ПОСТАНОВЛЕНИЯ%20%20ПРАВИТЕЛЬСТВА\№%20%20354%20(редактировать).docx#sub_250) в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с [Федеральным законом](garantF1://12071109.13) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

19) предоставлять любому «Потребителю» в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

20) в случае отсутствия общедомового прибора учета или в случае выхода его их строя обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

21) не создавать препятствий «Потребителю» в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или [общий (квартирный) прибор учета](file:///F:\ТСЖ\ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО\ПОСТАНОВЛЕНИЯ%20%20ПРАВИТЕЛЬСТВА\№%20%20354%20(редактировать).docx#sub_2120) по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

22) осуществлять по заявлению «Потребителя» ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего [законодательству](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

23) направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

24) нести иные обязанности, предусмотренные [жилищным законодательством](garantF1://12038291.5) Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

11.5 . **«Потребитель»** обязан:

1) передать **«Управляющей организации»** копии следующих документов:

а) документ, подтверждающий право собственности собственника (пользования) на помещение в многоквартирном доме;

б) документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;

в) документ, подтверждающие информацию о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета;

2) 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 представителю «Управляющей организации» или  в аварийную службу, указанную в Договоре, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3) при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом представителю «Управляющей организации»;

4) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям [законодательства](garantF1://12061093.200) Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

5) обеспечивать проведение поверок установленных за свой счет индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

6) допускать представителя «Управляющей организации» (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 исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

7) допускать представителя «Управляющей организации» в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

8) информировать представителя «Управляющей организации» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

9) своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и предоставленные коммунальные услуги;

10) нести иные обязанности, предусмотренные [жилищным законодательством](garantF1://12038291.5) Российской Федерации, в том числе настоящим Договором.

12. Ответственность Сторон

12.1. **«Управляющая организация**» несет ответственность перед собственниками помещений в МКД в интересах, которых заключен настоящий Договор, за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства МКД, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

12.2. **«Заказчик»** несет ответственность перед **«Управляющей организацией**» за соблюдение собственниками помещений в МКД Правил пользования жилыми помещениями

утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25.

12.3. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение и не является основанием для **«Заказчика»** в прекращении обязательств по оплате произведенных **«Управляющей организацией»** затрат при выполнении условий настоящего Договора.

**13. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления**

13.1. **«Заказчик»** осуществляют контроль за выполнением **«Управляющей организацией»** обязательств по Договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства МКД в порядке, определенном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416.

13.2. **«Заказчик»** осуществляют контроль за выполнением **«Управляющей организацией»** обязательств по Договору путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подписания актов приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- подписания актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- подписания актов о предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- получения от «Управляющей организации» не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ, а также предоставленных коммунальных ресурсов.

в том числе:

- предоставление собственникам помещений в МКД отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объеме, которые определены настоящим Договором;

- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

13.3. Стороны ежеквартально производят сверку фактически оказанных услуг и выполненных работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД и оказанных коммунальных услуг путем составления Акта сверки в 2-х экземплярах для каждой из сторон. Акт сверки подписывается представителями Сторон.

13.3. **«Управляющая организация**» ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет **«Заказчику»** отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

14. Основания и порядок изменения и расторжения договора

14.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора управления многоквартирным домом возможны по соглашению Сторон.

14.2. По требованию одной из сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только в случае при существенном нарушении договора другой стороной.

14.3. Существенным признается нарушение Договора одной из Сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

**15. Срок действия Договора**

15.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания Сторонами со всеми приложениями к нему.

15.2. Настоящий Договор распространяет свое действие на взаимоотношение Сторон с 01 марта 2014 года и действует до момента заявления одной из сторон о прекращении Договора.

Договор заключен сроком на один год.

15.3. Заявление о прекращении Договора, сторона принявшее решение о прекращении действия Договора, направляет другой стороне за 30 дней до окончания срока Договора.

В случае отсутствия такого заявления одной из Сторон Договор автоматически считается продленным (пролонгированным) на указанный в нем срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

**16. Форс-мажор и особые условия**

16.1. Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей, принятых по настоящему договору, если неисполнение либо частичное неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, война или военные действия, общественные беспорядки **(форс-мажор)**, а также решений законодательных, исполнительных и судебных органов власти и управления, возникших после заключения настоящего Договора.

16.2. Если любое из этих обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

16.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана не позднее 3 (трех) календарных дней с момента их наступления, в письменной форме уведомить другую сторону.

Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

17. Заключительные положения

17. 1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

17.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

17.3. 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.

18. Реквизиты сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Заказчик»:**  ТСЖ «ЗВЕЗДОЧКА»  ИНН/КПП- 0105062935/010501001  ОГРН- 1110105000500  Юридический адрес: 385019, г. Майкоп,  ул. 7-й Переулок, дом 16  Р/сч- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел. 928-466-69-16  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_Смирнова Н.В\_\_\_\_  *(подпись) (фамилия и инициалы)*  *м.п.* |  | **«Управляющая организация»**  ООО «АВАНГАРД»  ИНН/КПП- 0105069730/ 010501001  ОГРН- 1130105002170  Юридический адрес: 385019, г. Майкоп,  ул. Шоссейная, дом 22, кв. 83  Р/сч 40702810700000001432  в АКБ «МАЙКОПБАНК» (ЗАО) г. Майкоп  тел. 8-928-248-10-02; e-mail: t    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_Рябенко В.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(подпись) (фамилия и инициалы)*  *м.п.* |
|  |  |  |