**Договор № \_\_\_\_\_\_**

**оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Череповец « \_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и Собственник жилого помещения №\_\_\_\_ в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф. И. О.

именуемый в дальнейшем «Заказчик», действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст.164 Жилищного кодекса РФ и на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о выборе управления – непосредственное управление (Протокол Общего собрания Собственников) помещений в многоквартирном доме №\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.).

1.2. При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией РФ, иными действующими Правилами, Постановлениями, нормативными актами, регулирующими жилищно – коммунальные отношения.

1.3. В целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома «Исполнитель» руководствуется в своей работе Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 № 170, Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", а также в течение 15 дней с даты подписания настоящего Договора хотя бы с одним «Заказчиком» помещений совместно с Председателем Совета дома или с уполномоченным общим собранием собственников помещений представителем обязан провести инвентаризацию многоквартирного дома и общего имущества для определения их технического состояния. По результатам указанной инвентаризации должен быть составлен и подписан представителями сторон Акт технического состояния многоквартирного дома по форме, приведённой в [Приложении № 2](#_АКТ__ТЕХНИЧЕСКОГО) к настоящему Договору.

**2. Предмет Договора**

2.1. «Исполнитель» обязуется по заданию «Заказчика», выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества «Заказчика» указанному в Приложении №2, в том числе по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также другие услуги и работы в объеме и в сроки указанные в Приложениях № 3,4,5 к настоящему Договору, а «Заказчик» и Совет МКД, как уполномоченный орган от лица "Заказчика", обязуется принять результаты работ, услуг и оплатить их. Предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) не являются предметом

настоящего Договора.

2.2. Перечень услуг и работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений при утверждении плана работы «Исполнителю» на очередной год и определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений «Исполнителя». Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора

2.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и сопутствующие вопросы, касающиеся проведения капитального ремонта проводится на основании решения общего собрания собственников помещений с учётом предложений «Исполнителя» и/или предписаний уполномоченных государственных органов.

2.4. Определить способ уведомления собственников путем размещения информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. «Исполнитель» обязуется:**

3.1.1. Своими силами либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложениях № 2,3,4 и 5, на основании требований норм и правил содержания жилого фонда и правил эксплуатации инженерных коммуникаций и инженерно-технического общедомового оборудования.

3.1.2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Хранить и постоянно производить необходимые записи в техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от «Заказчика» и Совета МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 10 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении, об их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа и руководствуясь законодательными актами о сроках предоставления ответов, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в приложении № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 №170.

3.1.5. Разрабатывать, представлять на рассмотрение Совету МКД, а затем представлять на утверждение «Заказчику» и при принятии решений на общем собрании собственников МКД и определении источника финансирования, исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями № 2,3,4 и 5 к настоящему Договору.

3.1.6. Предоставлять аварийно-диспетчерское обслуживание «Заказчику».

3.1.7. Вести лицевые счета «Заказчика». Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца предъявлять ему счет - квитанцию для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему Договору, через почтовый ящик. Расчетным при этом является месяц, указанный в счет-квитанции/счете. Оплата производится «Заказчиком» не позднее 20 числа текущего месяца. При этом обязательства по предоставлению платежных документов и сбору платежей не могут быть переданы третьим лицам без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Осуществлять мероприятия по регистрационному учету граждан и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 № 713 (с изменениями и дополнениями).

3.1.9. Оказывать Собственникам содействие в оформлении документов, связанных с регистрационным учетом граждан и правом собственности на помещения, а также предоставлять

копии необходимых для указанных целей документов, бесплатно выдавать Собственникам и иным зарегистрированным гражданам выписки из лицевого счета, справки с места жительства и о составе семьи.

3.1.10. По требованию Собственников в 10-дневный срок, если иное не установлено законом, предоставлять им надлежаще оформленные запрашиваемые документы (копии документов), связанных с исполнением настоящего Договора и с соблюдением требований действующего законодательства РФ.

3.1.11. Оказывать Собственникам содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов, выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

- принятие мер для оформления и получения Собственниками и нанимателями (арендаторами) и членами их семей субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

- оформление документов для передачи общего имущества в аренду и ведения претензионной работы в случае принятия решения общим собранием собственников;

- по обращению Совета МКД содействовать в подготовке и организации проведения общего собрания собственников МКД.

3.1.12. Обеспечить «Заказчика» информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.13. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД с прибытием аварийной бригады , в срок, установленный действующим законодательством. По факту аварии, в присутствии «Заказчика» или Совета МКД, составляется акт с указанием причин аварии и ущерба. При отсутствии «Заказчика» или Совета МКД акт в последующем визируется председателем Совета МКД.

3.1.14. По требованию «Заказчика» выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению «Заказчика», в рамках данного Договора, а также знакомить его с условиями совершенных сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору), т.е. не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять «Заказчику» и Совету МКД отчет о выполнении Договора за каждый квартал с начала действия Договора. Окончательный отчет за прошедший календарный год предоставляется в течение первой декады апреля следующего года. Если действие Договора заканчивается до окончания отчетного периода – в таком случае отчет предоставляется за время фактического оказания услуг (работ) многоквартирному дому в течение следующего месяца после окончания действия Договора.

3.1.17. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в перечень услуг по Приложениям № 4,5, оплачиваемых «Заказчиком», доводить до сведения Совета МКД о необходимости проведения и оплаты таких работ для принятия ими решения по их выполнению, для дальнейшего принятия решения «Заказчиком». Все работы или услуги, неучтенные в Перечне №4,5, но выполненные «Подрядчиком» по согласованию с Советом МКД, кроме аварийных случаев, и оформленные документально, оплачиваются за счет средств от аренды общего имущества по Протоколу общего собрания или с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг.

3.1.18. На основании заявки Совета МКД или «Заказчика» направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба, причиненном общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению «Заказчика».

3.1.19. При необходимости направлять «Заказчику» и Совету МКД предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций, инженерных сетей и оборудования.

3.1.20. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников - от имени и в интересах собственников заключать договоры о капитальных и текущих ремонтах общего имущества МКД, об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоры аренды, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на условиях, определенных решением общего собрания.

3.1.21. Производить, непосредственно при обращении «Заказчика», проверку правильности начислений, предъявленных к уплате размера платы за содержание и ремонт, задолженности или переплаты и немедленно по результатам проверки производить перерасчет платежей за услуги по

Договору, а так же в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности услуг (работ). Выдавать «Заказчику» документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые «Заказчику» документы по его просьбе должны быть заверены подписью и печатью руководителя.

3.1.22. Совместно с Советом МКД, «Заказчик» может принимать участие в согласовании проектов, смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам в многоквартирном доме, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий с составлением двухстороннего акта. Со всеми видами смет и актов (выполненных работ, дефектных, ремонтных и т. п.), которые касаются общедомового имущества, должны быть ознакомлены члены Совета МКД (и по желанию «Заказчик») под роспись.

3.1.23. Проводить проверки количества фактически проживающих в помещении «Заказчика», при отсутствии индивидуальных приборов учёта. Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется «Исполнителем» в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.1.24. При проведении «Заказчиком» ремонтных работ на внутриквартирном инженерном оборудовании, производить отключение и последующее подключение инженерной сети с составлением акта расхода коммунального ресурса, подлежащего оплате «Заказчиком».

3.1.25. Все услуги, выполняемые в течение месяца, оформляются по акту с обязательным присутствием члена (или членов) Совета МКД. В случае невозможности присутствия члена Совета МКД, «Заказчика» обязательно присутствие любого собственника МКД, но акт в последующем визируется Советом МКД.

3.1.26. «Исполнитель» оформляет Книгу МКД, где производятся все записи о работах и услугах, произведенные на МКД. В конце месяца Совет МКД и «Заказчик» проводят проверку записей Книги на соответствие проведенных услуг и работ по МКД.

**3.2. «Исполнитель» вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, а также осуществлять все виды текущего, капитальногоремонта многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации по согласованию с Советом МКД или по решению общего собрания собственников, кроме услуг, связанных с начислением и порядком внесения платы за содержание и ремонт, которые не могут быть поручены третьим лицам без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.

3.2.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома соразмерно поступившим суммам оплаты таких услуг и работ, самостоятельно определяя количество (объем) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утвержденным общим собранием собственников помещений Перечням № 3,4,5 пропорционально фактическим суммам оплаты.

3.2.3. Производить расчеты с «Заказчиком» за фактически предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящему Договору, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.4. В заранее согласованное с «Заказчиком» и Советом МКД время организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем (общего имущества) в помещениях «Заказчика».

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии, по согласованию с Советом МКД или Председателем Совета многоквартирного дома. В срок не позднее 10 (десять) дней с даты завершения работ по ликвидации аварии уведомить Совет МКД о размере средств, затраченных на ее устранение, с приложением сметной документации.

3.2.6. В случае отсутствия сведений о местонахождении «Заказчика» в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение при возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, с обязательным составлением акта о доступе в жилое помещение и выполненных в помещении работах.

3.2.7. При выявлении факта проживания в квартире «Заказчика» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после составления соответствующего комиссионного акта с участием представителей «Исполнителя», Председателя Совета дома и двух Собственников помещений дома сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции, а также произвести доначисление платы по данному жилому помещению по фактически проживающим гражданам с момента установления факта, т.е. с даты составления акта.

3.2.8. Приостанавливать работы по текущему и капитальному ремонту при наличии на лицевом счете многоквартирного дома превышения расходов над доходами с письменным уведомлением об этом «Заказчика» и Председателя Совета многоквартирного дома с указанием и обоснованием причин указанного превышения, а также с предложениями об источниках дофинансирования или о переносе сроков выполнения соответствующих ремонтных работ.

3.2.9. Запрашивать у «Заказчика» помещения и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением «Заказчика» третьими лицами.

3.2.10. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения «Заказчиком» помещения обязательств по настоящему Договору.

3.2.11. Требовать от «Заказчика» помещения возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.12. По индивидуальным заявкам «Заказчика» за дополнительную плату выполнять для них работы и оказывать ему услуги, не связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества МКД. Перечень таких работ и услуг и их стоимость устанавливаются «Исполнителем» и доводятся до сведения «Заказчика» путем размещения информации на стендах и досках объявлений, а также ее предоставления в Совет МКД.

3.2.13. Предъявлять требования к «Заказчику» по своевременному внесению платы, принимать меры по взысканию задолженности за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ, в том числе привлекать Совет МКД.

3.2.14. Ограничивать либо приостанавливать «Заказчику» предоставление услуг по Договору в случае просрочки «Заказчиком» оплаты оказанных услуг более 3 месяцев или нарушения иных требований Договора.

3.2.15. Проверять соблюдение «Заказчиком», установленных п.п. 3.3. Договора.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям «Исполнителя».

**3.3. «Заказчик» обязуется:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные им по Договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования Правил и норм действующего законодательства, в т.ч. Правила пользования системами газоснабжения, отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, переустройство и перепланировка помещения производится в соответствии с требованиями ЖК РФ, действующего законодательства.

3.3.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента установления факта предоставлять «Исполнителю» сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении (совместно с «Исполнителем»);

- о возникновении или прекращении права на льготы;

- о необходимости перерасчета за услуги;

- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;

- о переводе жилого помещения в нежилое и наоборот;

- о проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

3.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям «Исполнителя» совместно с членами Совета МКД, а также организаций, осуществляющих обслуживание МКД, для

- осмотра и снятия показаний индивидуальных приборов учета,

- осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении (ях);

- обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома;

- ликвидации аварии (в любое время суток)

в заранее согласованное с ними время.

3.3.5. Своевременно сообщать «Исполнителю» и Совету МКД о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, а также о других обстоятельствах, в том числе о совершенных правонарушениях, могущих отразиться на качестве исполнения работ и услуг по настоящему Договору.

3.3.6 .Соблюдать требования, предусмотренные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г.

№ 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с «Исполнителем» и Советом МКД;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- не использовать мусоропровод для строительного и иного КБО (мусор), не сливать в него жидкие отходы;

- не складировать строительный мусор в местах общего пользования, а также на придомовой территории;

- производить складирование ТБО и КГО (мусор) только в специально отведенных местах;

- на придомовой территории не производить мойку автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

- не допускается использовать для стоянки транспорта тротуары и пешеходные дорожки, а так же загораживать доступ к мусоросборникам;

- запрещается нарушение огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок, лаков, обмазок и т. п.) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов, металлических опор оборудования.

3.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, газа.

3.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству принадлежащего «Заказчику» - собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. В установленном порядке согласовывать с государственными органами и Управляющей организацией все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции зданий. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу «Подрядчику» по дополнительному соглашению. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

3.3.9. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного индивидуального инженерного оборудования.

3.3.10. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

3.3.11. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

**3.4. «Заказчик» имеет право:**

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными Договорами.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением «Заказчиком» его обязательств по настоящему Договору:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома совместно с Советом МКД;

- присутствовать совместно с Советом МКД при выполнении работ и оказании услуг «Подрядчиком», связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;

- принимать совместно с Советом МКД участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома;

**-** принимать участие в составе Совета МКД в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонтах и услугах, оказываемых «Подрядчиком», при условии наличия статуса члена Совета МКД, либо при их отсутствии, но с последующим извещением членов Совета МКД о подписании данных актов.

3.4.3. Привлекать за счет собственных средств, для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение от «Заказчика» или Совета МКД, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать индивидуально или совместно с Советом МКД в установленном порядке от «Исполнителя» перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг Перечням, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 6 к Договору.

3.4.5. При невыполнении Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества приостановить внесение соответствующей платы на срок до устранения указанных нарушений условий Договора, письменно уведомив об этом Управляющую организацию не позднее чем за 10 дней до даты приостановления оплаты.

3.4.6. На основании решения общего собрания собственников помещений уполномочивать «Исполнителя» на заключение Договора передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома.

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, а также из настоящего Договора.

**4.Цена и порядок расчетов**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как общая годовая сумма ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2. На дату заключения настоящего Договора плата за содержание и ремонт общего имущества доме решением общего собрания собственников помещений от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (протокол № \_\_) определена в следующих размерах:

а) за содержание общего имущества - \_\_\_\_ рублей за 1 кв. метр;

б) за текущий ремонт общего имущества - \_\_\_\_ рублей за 1 кв. метр.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.2 ст. 154 ЖК РФ) и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями ч.1 ст. 156 ЖК РФ.

4.4. Структура платы за содержание, текущий (плановый) и текущий (аварийный) ремонты общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора приведена в Приложениях № 3,4,5.

4.5. Структура платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме при необходимости может быть изменена решением Общего собрания Собственников помещений по предложению «Исполнителя».

4.6. Перераспределение денежных средств с одной статьи на другую статью в структуре платы за содержание и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома производится только в случаях возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций (см. п.3.2.5 настоящего Договора). В иных случаях только на основании решения общего собрания Собственников по предложению «Исполнителя» или «Заказчика».

4.7. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется решением общего собрания Собственников помещений из расчета стоимости указанных услуг и работ на 1 кв. метр площади помещения в месяц, с учетом предложений «Исполнителя» и устанавливается на срок не менее чем один год в зависимости от утвержденных общим собранием перечнем, составом и периодичностью услуг и работ на предстоящий период, условий их оказания и выполнения, а также размеров их финансирования. Указанный размер платы может быть изменен решением общего собрания Собственников по экономически обоснованному предложению «Исполнителя», о чем «Исполнитель» не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до истечения срока действия утвержденного размера платы за содержание и текущий (аварийный), ремонт, представляет в Совет многоквартирного дома предложения по определению размера и структуры платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, план-график работы «Исполнителя» на очередной год (или более длительный период) с указанием перечня работ, а также смету(ы) расходов на выполнение указанных услуг и работ с приложением методики расчета и обоснованием предлагаемого размера платы за один квадратный метр общей площади помещения в месяц.

4.8. Предложения по проектам планов текущего и/или капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и сметы на указанные работы должны представляться «Исполнителем» в Совет многоквартирного дома с указанием:

- необходимых объёмов работ по текущему и/или капитальному ремонту;

- стоимость материалов, необходимых для текущего и/или капитального ремонта;

- общей стоимости работ по проведению текущего и/или капитального ремонта;

- сроков начала и окончания работ по проведению текущего и/или капитального ремонта;

- источников и порядка финансирования текущего и/или капитального ремонта;

- прочих, связанных с проведением текущего и/или капитального ремонта условий.

4.9. При не предоставлении или уклонении «Исполнителем» от предоставления предложений по определению размера и структуры платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в установленные настоящим Договором сроки и порядке ранее определенные и утвержденные решением общего собрания собственников помещений размеры и структура платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме пролонгируются на очередной год, а перечень работ по текущему ремонту на предстоящий год определяется и утверждается общим собранием собственников помещений на основании результатов проведенного Советом МКД с привлечением соответствующих специалистов осмотра технического состояния дома и общего имущества, исходя из необходимости и срочности выполнения ремонтных работ в целях поддержания общего имущества в надлежащем состоянии. В этом случае «Заказчик» обязан в течение первого месяца нового календарного года составить и представить для утверждения на общем собрании собственников помещений план-график и смету на проведение ремонтных работ согласно указанного решения общего собрания собственников помещений. Не предоставление указанных плана-графика и сметы не освобождает «Исполнителя» от выполнения вышеуказанного решения общего собрания собственников помещений.

4.10. Порядок расчета платежей указан в Приложении № 7.

4.11. Плата за содержание и текущий ремонт в рамках Договора вносится «Заказчиком» ежемесячно до \_\_[[1]](#footnote-2) числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу «Исполнителя».

4.12. Сумма начисленных за просрочку оплаты пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение, указывается в отдельной строке платежного документа или в отдельном платежном документе и подлежит уплате одновременно с оплатой основного платежа. При этом включение суммы пени в платежном документе при наличии непогашенного долга не допускается, так как для расчета пени используется ставка рефинансирования на момент внесения платежа.

4.13. Не являются предметом настоящего Договора меры социальной поддержки по оплате работ, услуг, предоставляемых в соответствии с условиями настоящего Договора. Меры социальной поддержки предоставляются органами социальной защиты населения.

4.14. В случае изменения стоимости услуг по Договору «Исполнитель» производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.15. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии «Заказчика»перерасчет платы по услугам «Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» и другие работы, услуги по настоящему Договору не производится.

4.16. Затраты, связанные с выполнением «Исполнителем» работ и услуг, не урегулированных настоящим Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванными аварийными ситуациями, произошедшими не по вине «Исполнителя», и согласованными с Советом МКД и «Заказчиком» с оформлением документально, оплачиваются «Заказчиком» дополнительно. Решение о проведении работ и услуг принимаются на общем собрании собственников помещений. Оплата производится пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с выставленным «Исполнителем» счетом-квитанцией или за счет денежных средств от аренды общедомового имущества.

4.17. В случае не предоставления услуги или подтверждающих актов (или прочих документов) на выполненные услуги или работы по МКД согласно Перечней № 3,4,5 производится перерасчет этой услуги или работы по разделу согласно данных в Перечнях № 3,4,5 расценок в размере 100% с выставлением в счетах-квитанциях на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту.

4.18. Платежи за содержание и ремонт общего имущества могут расходоваться только на нужды данного многоквартирного дома и без решения Общего собрания Собственников помещений не могут использоваться на иные нужды.

4.19. Неосвоенные денежные средства и невыполненные работы текущего года должны фиксироваться в гарантийном письме «Исполнителя», представляемом в Совет МКД в срок до 1 февраля следующего за отчетным периодом года, а также прилагаемом к годовому отчёту «Исполнителя» о выполнении настоящего Договора.

4.20. Неосвоенные денежные средства могут быть использованы на цели, в порядке и на условиях, определенных в решении общего собрания собственников помещений при рассмотрении отчета «Исполнителя» и/или утверждении плана работы на текущий год или более длительный срок, а невыполненные работы отчетного года подлежат выполнению в следующем году.

4.21. Штрафные санкции, выписанные «Исполнтелю» надзорными, контролирующими, судебными и иными государственными органами за нарушение жилищного законодательства и за невыполнение или ненадлежащее выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, «Исполнитель» погашает за счёт собственных денежных средств и не могут оплачиваться за счет платежей Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений за жилое помещение и коммунальные услуги.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. «Исполнитель» не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников. Данные ущербы оформляются актом совместно с Советом МКД и «Заказчиком».

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным «Исполнителем» со сторонними организациями, самостоятельно несет «Исполнитель».

5.3. В случае нарушения «Заказчиком» сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, «Исполнитель» вправе взыскать пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, если законодательно не установлено иное, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом «Исполнителем», и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. «Заказчик» и «Исполнитель» несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством, за нарушение правил пользования системами отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, а также требований, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора**.**

5.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера;

в) надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной Договора.

5.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обяза­тельств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы «Исполнитель» осуществляет работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и по согласованию с Советом МКД производит перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.8. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

**6. Условия изменения, расторжения Договора**

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим Договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью

6.3. В случае досрочно расторжения Договора по инициативе одной из сторон, другая сторона должна быть письменного уведомлена не менее чем за 30 дней до даты расторжения. Соглашение о расторжении Договора заключается в письменной форме и подписывается Сторонами.

6.4. В случае расторжения Договора «Исполнитель» за 30 дней до прекращения действия Договора обязан передать по акту техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием такого дома, документы, вновь выбранной обслуживающей организации, Совету МКД или одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников. В случае расторжения Договора по инициативе «Заказчика», по истечении 30 дней после расторжения Договора, «Заказчик» обязан произвести сверку расчетов с «Исполнителем» и погасить имеющуюся задолженность.

6.5. Договор считается расторгнутым с «Заказчиком», у которого право собственности на помещение в многоквартирном доме прекращено.

6.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.7. В случае досрочного расторжения Договора «Исполнитель» вправе потребовать от «Заказчика» возмещения расходов, понесенных «Исполнителем» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора, в том числе пени за несвоевременное внесение платежей.

6.8. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

**7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение арбитражного суда с соблюдением претензионного порядка.

7.2. Контроль за выполнением обязательств «Исполнителя» по настоящему Договору может осуществляться:

- непосредственно «Заказчиком» или его представителями;

- Советом МКД;

- полномочными контролирующими органами и инспекциями.

7.3. Контроль "Заказчика" деятельности «Исполнителя» в части исполнения Договора включает в себя:

7.3.1. Получение от «Исполнителя» информации:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- о целевом использовании переданных «Исполнителю» денежных средств в виде платы по всем видам работ и услуг;

- об использовании денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

- о состоянии платежей, задолженности по платежам за истекший месяц, мерах, принятых к взысканию задолженности.

7.3.2. Совет МКД вправе участвовать:

- в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, коммуникаций и т.д.;

- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

7.3.3. Совет МКД вправе ознакомиться:

- с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом, а также иными связанными с управлением многоквартирным домом документами;

- с информацией о деятельности «Исполнителя» в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (с изм. и доп.) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

- с условиями сделок (договоров), совершенных «Исполнителем» в рамках исполнения настоящего Договора, сметами, планами производства работ;

7.3.4. Составления актов о нарушении условий настоящего Договора в случаях:

- не обеспечения необходимого качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика» и (или) проживающих в жилом помещении граждан;

- причинения вреда общему имуществу дома;

- неправомерных действий «Заказчика» .

7.4. Акт о нарушении условий настоящего Договора составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей «Исполнителя», «Заказчика», Председателя или членов Совета многоквартирного дома, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель «Исполнителя» не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без присутствия представителей «Исполнителя». В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии с указанием причины составления Акта в отсутствии представителя «Исполнителя».

7.5. Акт составляется в присутствии «Заказчика», права которого нарушены. При отсутствии «Заказчика» Акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

Акт о нарушении условий настоящего Договора должен содержать:

- дату и время его составления;

- дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Заказчика», описание повреждений имущества, а при возможности их фотофиксации/видеосъемки;

- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;

- подписи членов комиссии и «Заказчика».

В случае необходимости в дополнение к Акту составляется дефектная ведомость.

7.6. Акт составляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Заказчику» ( или нанимателю, арендатору), а второй – «Исполнителю».

7.7. Указанные в Акте недостатки, а также сроки и предложения по их устранению рассматриваются «Исполнителем» в течение 10 календарных дней с момента получения Акта.

7.8. По результатам рассмотрения Акта «Исполнитель» в течение 10 календарных дней с момента его получения обязан дать письменный мотивированный ответ заинтересованному «Заказчику» и в Совет МКД с указанием причин возникновения недостатков, принятых мерах и сроков их устранения и ответственного исполнителя.

7.9. В случае признания «Исполнителем» или «Заказчиком» (или нанимателем, арендатором) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны (потерпевшее лицо и виновное лицо) с участием Председателя Совета МКД или в присутствии двух свидетелей подписывают дефектную ведомость, в которой указываются сроки и порядок возмещения вреда.

7.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Приложение № 1 – Реестр собственников помещений.

2. Приложение № 2 – Состав и техническое состояние общего имущества МКД.

3. Приложение № 3 – Перечень дополнительных услуг.

4. Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

5. Приложение № 5 – План работ по текущему (плановому и аварийному) ремонту.

6. Приложение № 6 – Акт обследования объектов.

7. Приложение № 7 – Форма отчетного документа.

**8. Условия и порядок расторжения договора**

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;

- в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон;

- в судебном порядке в соответствии с гражданским законодательством;

- в случае ликвидации организации «Исполнителя»;

- в связи с окончанием срока действия Договора.

8.2. По инициативе «Заказчика» настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления данным домом;

- принятия общим собранием собственников помещений решения об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора и о выборе иной обслуживающей организации или «Исполнителя», если «Исполнитель» не выполняет условий настоящего Договора (ч.8.2. ст. 162 ЖК РФ).

8.3. Невыполнение условий настоящего Договора «Исполнителем» должно подтверждаться соответствующими доказательствами (актами контролирующих и надзорных органов о нарушении порядка уборки придомовой территории, вывоза мусора, уборки подъездов, невыполнения или ненадлежащего выполнения ремонтных работ, процессуальные документы правоохранительных, судебных и административных органов и т.д.).

8.4. Письменное уведомление (заявление) об одностороннем расторжении настоящего Договора предоставляется «Исполнителю» «Заказчиком» или уполномоченным общим собранием собственников помещения представителем в срок не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до его расторжения с приложением к указанному уведомлению копии протокола общего собрания собственников помещений, подтверждающего правомерность принятия такого решения.

8.5. По инициативе «Исполнителя» настоящий Договор, может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Исполнитель» не отвечает, а также по предусмотренным гражданским законодательством основаниям, о чем «Заказчик» должен быть письменно предупрежден не позже чем за два месяца.

8.6. Настоящий Договор прекращается по окончании срока действия при наличии письменного уведомления о нежелании его продлевать, представляемого одной из Сторон другой Стороне не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты окончания срока действия Договора и подписанного:

- со стороны «Заказчика» - уполномоченным представителем в соответствии с принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решением об отказе от продления срока действия Договора с приложением к уведомлению копии протокола общего собрания собственников помещений, подтверждающего правомерность принятия такого решения;

- со стороны «Исполнителя» – руководителем организации или лицом, уполномоченным принимать такого рода решения.

8.7. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях

8.8. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего «Исполнитель» обязан:

- представить в Совет МКД письменный отчёт о выполнении условий настоящего Договора на дату его прекращения, в том числе отчёт о поступлении и расходовании денежных средств;

- передать по акту техническую документацию, в т.ч. базы данных и иные связанные с обслуживанием многоквартирным домом и с выполнением дополнительных услуг документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - Председателю Совет МКД или уполномоченному лицу , указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.9. В срок не позднее 15 (пятнадцать) дней с даты прекращении действия настоящего Договора "Исполнитель" обязан произвести сверку расчетов по платежам, внесенным «Заказчиком» (или нанимателями, арендаторами) помещений в многоквартирном доме, составить Акт сверки и по Акту приема-передачи передать его вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, жилищному кооперативу), а при выборе собственниками непосредственного управления – Председателю Совета МКД или уполномоченному общим собранием собственников лицу.

8.10. Полученные и не израсходованные на дату прекращения настоящего Договора денежные средства «Заказчика» согласно Актам сверки «Исполнитель» обязан в срок не позднее 60 (шестидесяти) дней с даты прекращения действия настоящего Договора перечислить на расчётный счёт вновь выбранной Управляющей организации (ТСЖ, жилищным кооперативом), а при выборе собственниками помещений способа управления в виде непосредственного управления «Исполнитель» обязан в течение 30 (тридцать) дней с даты прекращении действия настоящего Договора перечислить указанные денежные средства на счет Председателя Совета МКД, если иные условия не будут определены в решении общего собрания собственников помещений.

8.11. При прекращении настоящего Договора задолженность «Заказчика» (или нанимателей, арендаторов) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома погашается не за счёт не израсходованных денежных средств, а взыскивается «Исполнителем» с должников в судебном порядке.

8.12. В случае переплаты «Заказчиком» (или нанимателем, арендатором) средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его прекращения «Исполнитель» обязан в срок не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до прекращения Договора письменно уведомить плательщика о сумме переплаты и перечислить излишне полученные средства на указанный плательщиком счет в течение 10 (десять) дней с даты получения от плательщика соответствующего распоряжения.

8.13. «Заказчик» (или наниматели, арендаторы) обязаны погасить всю имеющую задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг на день прекращения Договора.

8.14. В случае, если на дату прекращения Договора начатый капитальный ремонт не закончен, «Исполнитель» обязан передать новой управляющей организации (ТСЖ, жилищному кооперативу), а при выборе собственниками непосредственного способа управления - Председателю Совета многоквартирного дома или уполномоченному общим собранием собственников помещений лицу все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома и/или из бюджетов различных уровней и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

**9. Форс-мажор**

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания его Сторонами.

10.2. Договор заключен сроком на **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** год (а).

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Претензии, жалобы, предложения и заявления, касающиеся исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору, должны вручаться под роспись или направляться заказной почтой.

10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Исполнителем» и «Заказчиком».

10.6. Все споры и разногласия по вопросам, не предусмотренным в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в установленном законом судебном порядке.

10.7. Неотъемлемыми приложениями к Договору на дату его подписания являются:

1. Приложение № 1 – Реестр собственников помещений.
2. Приложение № 2 – Состав и техническое состояние общего имущества МКД.
3. Приложение № 3 – Перечень дополнительных услуг.
4. Приложение № 4 – Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.
5. Приложение № 5 – План работ по текущему (плановому и аварийному) ремонту.
6. Приложение № 6 – Акт обследования объектов.
7. Приложение № 7 - форма отчетного документа.

**11. Реквизиты Сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | |  |  | |  |  | |  |  | |  |
|  |  |
|  |  |

1. п.1 ст.155 ЖК РФ "Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом."

   В данном случае при непосредственном способе управления домом вопрос оплаты должен обсуждаться. [↑](#footnote-ref-2)