Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Челябинская область, г. Копейск,
_____, дом № _____

г. Копейск **«____» _____ 20___ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная управляющая компания Копейского городского округа», в лице генерального директора ***Дружинина А.А.***, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны,

и **Собственники помещений**_____, имеющий(-ие) в собственности помещение, находящееся по адресу: Копейский городской округ,_____, д. _____, кв._____ действующий(-ие) на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о нижеследующем.

1. Общие положения

Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Копейск,**_____ далее «**Дом», «МКД».**

Общее имущество – имущество собственников помещений в Доме, определяемое в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, и принадлежащее им на праве общей долевой собственности.

Общее собрание – высший орган управления Домом, решения которого обязательны к исполнению всеми собственниками помещений в Доме.

Исполнители – организации или предприниматели (юридические или физические лица) различных форм собственности, привлекаемые Управляющей организацией на договорной основе для предоставления Собственнику коммунальных и жилищных услуг (работ) по содержанию и ремонту Общего имущества.

Пользователи помещений - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

Управление многоквартирным домом - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества - проводится по решению общего собрания для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Капитальный ремонт общего имущества - проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества МКД, регулируются отдельным договором.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется:
- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества МКД;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 г.;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы по предмету настоящего договора во всех организациях независимо от форм собственности, государственных и муниципальных органах.

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению Домом, оказанию услуг и выполнению работ в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2.4. Перечень работ и услуг сформирован исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290. Изменение перечня работ и услуг возможно на основании решения Общего собрания при условии одновременного принятия решения о порядке изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества, согласованного с Управляющей организацией.

2.5. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

3. Порядок осуществления Собственниками контроля

3.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам исполнения настоящего договора через определенное решение общего собрания Собственников, уполномоченное лицо – председателя совета МКД, а в случае его отсутствия (либо уклонения от взаимодействия) через любого из членов совета МКД (далее – уполномоченное Собственниками лицо).

3.2. Контроль исполнения обязательств осуществляется Собственником путем:
– предоставления Управляющей организацией ежегодно не позднее окончания первого квартала текущего года отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путем размещения его на информационных стендах подъездов либо на информационных сайтах ГИС ЖКХ; Реформа ЖКХ либо по запросу уполномоченного собственниками лица многоквартирного дома;
– участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;
– актирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

3.3. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

4. Обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать Услуги в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в соответствии с размером платы за жилое помещение.

4.1.2. В течении месяца после изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД сформировать и предложить Собственникам перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на новый период с учетом обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, объем работ определяется самостоятельно, который утверждается решением общего собрания Собственников либо уполномоченным собственниками лицом.

4.1.3. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества МКД, на основании которых формируется, перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД указанный в п. 4.1.2. Договора.

4.1.4. Контролировать, в случае привлечения, подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в перечне к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, проведении очередных и внеочередных собраний собственников помещений МКД при инициировании Управляющей организацией, результатов таких собраний, изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационных стендах МКД или на специализированном сайте в сети «Интернет».

4.1.7. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД. Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации МКД при ее отсутствии на момент заключения

настоящего договора, понесенные на изготовление такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников путем включения таких затрат в производственную программу или оплачиваются дополнительно по решению общего собрания собственников.
4.1.8. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилое и нежилое помещение, предусмотренных действующим законодательством, оказываемые услуги Управляющей организацией, выставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 1 числа следующего за истекшим месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.
4.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течении 3 дней.
4.1.10. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а так же самостоятельно направлять требования об устранении таких нарушений.
4.1.11. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъектов РФ перечень.
4.1.12. Регистрировать в уполномоченных органах лифты, инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.
4.1.13. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации.
4.1.14. По факту выполнения работ по ремонту МКД оформить прием работ путем подписания соответствующего документа, подписываемого одним из членов совета МКД или уполномоченным собственниками многоквартирного дома лицом.
4.1.15. В соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе: заверять своей печатью и подписью уполномоченных лиц справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Управляющей организацией по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.

4.2. Собственники обязуются:

4.2.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа.
4.2.2. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить Управляющей организации не позднее 10 дней документ подтверждающий переход права, а так же сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего договора.
4.2.3. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.
4.2.4. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а так же информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.
4.2.5. Известить Управляющую организацию в течение 3 дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, производить оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Управляющей организацией с момента последнего Акта по факту проживания в помещении.
4.2.6. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщить о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
4.2.7. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, не производить замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД, без согласования в установленном порядке, а также информировать Управляющую организацию о проведении таких работ.
4.2.8. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Не позднее 23-го числа текущего месяца передавать Управляющей организации или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.
4.2.9. Допускать в помещения в согласованное время работников Управляющей организации и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
4.2.10. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.
4.2.11. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.
4.2.12. Не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.
4.2.14. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Управляющей организации убытки, расходы за выполненные фактически работы и услуги.
4.2.15. Исполнять требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
4.2.16. Договоры на предоставление коммунальных услуг на водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, в том числе услуги при содержании общего имущества МКД, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с РСО, предоставляющими соответствующие коммунальные ресурсы в МКД; собственники вносят плату за данные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям осуществляющим поставку соответствующих коммунальных ресурсов.

4.3. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

4.3.1. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.
4.3.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей организации жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

5. Права сторон

5.1. Собственник имеет право:

5.1.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

5.1.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.

5.1.4. Направлять Управляющей организации заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.1.5. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД. Структура работ (услуг) по управлению МКД Управляющей организацией перед Собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление МКД не подтверждается.

5.2. Управляющая организация имеет право:

5.2.1. Оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является его доходом.

5.2.2. Согласовывать с уполномоченным собственниками многоквартирного дома лицом (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ по текущему ремонту по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, в объеме поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

5.2.3. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке.

5.2.4. На сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности, Управляющая организация имеет право, уменьшить перечень работ по ремонту общего имущества МКД.

5.2.5. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений, а так же представлять интересы Собственников, как неопределенного круга лиц, во всех судебных органах.

5.2.6. Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом. Указанные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, возмещение убытков по деликтным отношениям (обязательства возникающие в связи с причинениями вреда), актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Управляющей организации при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

5.2.7. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.

5.2.8. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Управляющая организация вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

5.2.9. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.10. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

5.2.11. Заключать и сопровождать от имени и в интересах собственников договоры аренды (пользования) общего имущества МКД, в том числе размещений рекламных конструкций, с использованием общего имущества МКД.

5.2.12. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

6.1.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя:

- плату за услуги по управлению МКД,
- плату за содержание и ремонт общего имущества МКД;

6.1.2. Плата за услуги электроснабжения, в том числе за услуги электроснабжения при содержании общего имущества МКД.

6.2. Размер платы за услуги по управлению МКД составляет 10% от платы за содержание и ремонт общего имущества МКД и является вознаграждением Управляющей организации за исполнение обязательств по управлению МКД.

6.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается общим собранием собственников помещений МКД. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы соответствует размеру, утвержденному органом местного самоуправления. Изменение размера платы, тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг производится в соответствии с законодательно определенным порядком. Новый размер платы становится обязательным для сторон договора с момента официального вступления в силу.

6.4. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги энергоснабжения, в том числе общедомовые нужды, применяются Управляющей организацией в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

6.5. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

6.6. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Управляющей организации для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

6.7. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги производятся на расчетный счет Управляющей организации и погашаются в следующем порядке:

1) Просроченная задолженность Собственника за предыдущие периоды;
2) Погашение текущих платежей Собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;
3) Оплата пени.

6.8. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

7. Ответственность сторон

7.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств указанных в разделе 4 настоящего договора определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

7.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.
7.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Управляющей организации в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Управляющей организацией, имуществу Собственника и третьих лиц.
7.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Управляющей организации не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.
7.5. Условия освобождения от ответственности:
7.5.1. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:
– действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
– использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;
– аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.
7.5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
7.5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
7.6. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
7.7. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.
7.8. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.
7.9. При поступлении к Управляющей организации обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, она вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Управляющей организации. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Управляющей организации.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

8.1. Срок действия настоящего договора 5 (пять) лет с даты заключения.
8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях принятых на общем собрании Собственников помещений в МКД. Изменение условия настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.
8.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.
8.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
8.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, если Управляющая организация нарушает существенные условия договора управления МКД. Односторонний отказ Собственников от исполнения договора может быть произведен при наличии документальных доказательств неисполнения обязательств Управляющей организации, при условии погашения задолженности Собственников перед Управляющей организацией и оплаты Управляющей организации фактически понесенных им расходов по исполнению договорных обязательств, включая расходы за фактически выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, расходы Управляющей организации по оплате коммунальных услуг по договорам с ресурсоснабжающими организациями.
8.6. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники обязаны письменно уведомить Управляющую организацию о намерении расторгнуть договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных копий протокола общего собрания Собственников, бланков голосования и документов, подтверждающих факт неисполнения Управляющей организацией обязательств по договору.
8.7. В случае расторжения договора обработка Управляющей организацией персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и один экземпляр хранится в ООО «Жилищная управляющая компания Копейского городского округа».
9.2. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
9.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Список приложений к договору:

1. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Жилищная управляющая компания
Копейского городского округа»
ОГРН 1207400006120 ИНН 7430033272 КПП 743001001
456601, г. Копейск, ул. Кузнецова, 18
р/с 40702810972000008541, Отделение №8597 ПАО Сбербанк
БИК 047501602 К/с 30101810700000000602

Генеральный директор_____ А.А.Дружинин

Собственники
_____
_____
_____