**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Никольское « »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Администрация Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области именуемая в дальнейшем **Наймодатель**, в лице главы администрации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании Положения, граждане – собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении №1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники жилых** **помещений,** владельцы жилых помещений по иным законным основаниям, а также собственники нежилых помещений или (и) их владельцы по иным законным основаниям (согласно списку, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору) именуемые в дальнейшем **Владельцы нежилых помещений**, с одной стороны, и **Открытое Акционерное Общество «ЖКХ г.Никольское»**, в лице генерального директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация,** с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1 Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату, работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – многоквартирный дом). Условия настоящего договора утверждены решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.

В целях настоящего договора применяются следующие понятия:

- граждане – собственники жилых помещений по законным основаниям - **собственники жилых** **помещений,**

- собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или найм именуются – **Наймодатели;**

- лица, пользующиеся помещениями по договору найма, именуются – **нанимателями;**

- собственники нежилых помещений, переданных в аренду иным лицам, именуются – **Арендодатели;**

- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования) именуются – **арендаторами**;

- под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются **пользователями помещений.**

- общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, именуется – **Общее собрание собственников.**

Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же выполнение капитального ремонта.

Управлением многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников жилых помещений, наймодателя, владельцев нежилых помещений и пользователей помещений в период срока действия договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.3 Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организацией на момент заключения настоящего договора.

В случае возникновения, недостаточности информации по технической документации Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей организации из платежей пользователей помещений.

1.4. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений, Наймодателя и собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.5. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведение, отопление (теплоснабжение) путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами – пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.6. При исполнении настоящего Договора стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и Федеральных органов исполнительной власти, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации

1.7. Отношения, связанные с исполнением нанимателями, а также членами их семей обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются нормами ЖК РФ, а также положениями настоящего договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим договором.

1.8. Собственники нежилых помещений – Арендодатели, Собственники жилых помещений – Наймодатели несут обязанности и ответственность по настоящему договору в части оплаты Управляющей организации работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

В случаях, если соответствующие обязательства по договорам аренды принадлежащих им нежилых помещений возложены на арендаторов, Управляющая организация самостоятельно заключает с арендаторами таких помещений договора на предоставление им услуг, связанных с обслуживанием общего имущества дома.

1.9. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома.

2. Обязанности сторон

**2.1**. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и из положений настоящего договора.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ), утвержденные в установленном порядке.

**2.2**. Собственники жилых и нежилых помещений – пользователи помещений обязаны:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.2.2. Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.

2.2.3. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственника жилых помещений или владельца нежилых помещений.

2.2.4. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.5.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.6. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.2.7. Не допускать выполнение работ или совершения иных действий, приводящий к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать все возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.9. Соблюдать правила и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.2.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.11. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату на содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленной ЖК РФ.

2.2.13. Выбрать на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома лиц, которым Управляющая организация, согласно п.7.2. настоящего договора, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

**2.3.** Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

2.3.1. Представить Управляющей организации сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 30 дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации в соответствии с п.1.3 настоящего договора.

2.3.2. Информировать Управляющую организацию о смене арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

2.3.3. До заселения жилых помещений оплачивать расходы Управляющей организации за содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома, а также расходы на оплату услуг отопления. В случае невозможности соблюсти такой порядок, согласовать с Управляющей организацией иной порядок в любой период действия настоящего договора.

2.3.4. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

**2.4**.Управляющая организация обязана:

2.4.1. Приступить к обязанности с момента подписания договора.

В целях обеспечения собственников жилых помещений, нанимателей и владельцев нежилых помещений услугами по настоящему договору в течении 30 дней с момента заключения настоящего договора направить указанным лицам информацию путем размещения на стенде в каждом подъезде о выбранной Управляющей организацией, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг.

2.4.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170 (далее – Правила и нормами технической эксплуатации жилищного фонда) по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.5, 1.6 и 1.7 настоящего договора.

2.4.3. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. №307 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

2.4.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. Управляющая организация обязана приступить к работе по устранению аварии не позднее трех часов с момента получения заявки.

2.4.5. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.4.6. Обеспечить ведение учета выполнения работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.4.7. Обеспечить своевременное (за 3 календарных дня до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопление).

2.4.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.4.9. В порядке, установленном в п.4.4. настоящего договора направлять Собственникам жилых помещений, нанимателям, Владельцам нежилых помещений, пользователям помещений по иным законным основаниям, а также Наймодателям – до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.4.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.4.11. Предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1 и 7.2 настоящего договора.

2.4.12. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.4.13. В течение 5 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.Права сторон

**3.1**. Собственники жилых помещений, Наймодатель, наниматели, Владельцы нежилых помещений, а так же пользователи по иным законным основаниям имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.1.5. При наличии технических возможностей пользователи помещений имеют право установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

**3.2**. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

**3.3.** Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения пользователями помещений своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от пользователей жилых помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине пользователей помещений.

3.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации; а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло – газо - водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

**4.1**. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления, а так же порядок ее изменения определяется на общем собрании Собственников помещений. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется условиями настоящего договора и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года.

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

4.1.3. В части отношений по оплате пользователями помещений с ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг, указанных в п.1.5. настоящего договора, Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Цена договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания 1м2 жилого (нежилого) помещения (при необходимости ее определения), а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организации, которые она несет во исполнение настоящего договора, определены в приложении № 6 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью договора.

Условия, содержащиеся в приложении к настоящему договору, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий приложения к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

**4.2**. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого пользователя помещения пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

4.2.2 Оплата Управляющей организации цены договора производится путем внесения Наймодателями и пользователями жилых помещений в порядке, установленном в п.4.4 настоящего договора, платы за содержание общего имущества дома.

**4.3.** Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется:

 на основании показаний индивидуальных приборов учета;

при отсутствии индивидуальных приборов учета у Собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органами местного самоуправления;

при отсутствии индивидуальных приборов учета у владельцев нежилых помещений – в соответствии с расчетом.

4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж) предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.4. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

**4.4**. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.4.1. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором по каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений и нанимателями жилых помещений.

4.4.2. Плата за содержание и ремонт жилых помещений и плата за услуги отопления по каждому незаселенному жилому помещению вносятся из расчета размера такой платы за период их незаселения гражданами –Собственниками жилых помещений и Наймодателями.

4.4.3. При установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по жилым помещениям, находящимся во владении и пользовании у нанимателей, размер платы в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносят Наймодатели.

4.4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера такой платы Владельцами нежилых помещений.

4.4.5. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

4.4.6. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание общего имущества дома и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим договором, в полном объеме.

4.4.7. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

В качестве платежных документов Управляющая организация вправе использовать расчетные книжки с бланками заявлений и квитанций на оплату услуг на весь период их оказания, устанавливаемых в соответствии с настоящим договором, или ежемесячные бланки счетов или квитанций на оплату услуг.

4.4.8. При использовании Управляющей организацией в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.9. Дополнительно к счетам, выставленным Управляющей организацией Владельцам нежилых помещений для оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему договору, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

4.4.10. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.5.** Порядок изменения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги или их размеров.

4.5.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.3. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

Информирование осуществляется путем вывешивания объявлений в общедоступном месте.

4.5.4. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

4.5.5. Пользователи помещений возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, предоставляемый собственникам помещений многоквартирного дома в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Оплата пользователями помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей организацией каждому пользователю помещений соответствующих счетов.

5.Ответственность сторон

**5.1.**Ответственность Управляющей организации:

5.1.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины пользователей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими обязанностей (несвоевременное и в полном объеме поступление денежных средств), а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок 30 дней за свой счет.

**5.2**. Ответственность пользователей жилых помещений:

5.2.1.Управляющая организация вправе взыскать с пользователей жилых помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения пользователями помещений обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, вышеуказанные лица несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками жилых помещений, нанимателями, членами их семей и владельцами нежилых помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. В случае выявления факта иного количества проживающих и внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.2.4. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

**5.3.** Условия освобождения от ответственности

5.3.1. 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, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация предоставляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в срок не позднее 2 квартала, года, следующего за отчётным, который представляется собственникам помещений в многоквартирном доме.

7.2. Управляющая организация по окончании каждого отчетного года в срок до 30 числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить специально уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Заказчиков, нанимателей и членов их семей за отчетный период.

8.Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством российской Федерации.

8.4. Настоящий договор составлен на 11 листах в \_\_\_\_\_ экземплярах. Один экземпляр находится у Управляющей организации, один у Собственника.

8.5. В случае прекращения у собственника помещения права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6.Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр Собственников помещений

Приложение № 2 - Список Нанимателей помещений

Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 4 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Приложение № 5 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 6 - Расчет размера платы и порядок внесения платежей

Приложение № 7 - Акт обследования технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования жилого здания.

Приложение № 8 - Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей.

9.Адреса и реквизита сторон:

Управляющая организация: Собственники помещений:

ОАО «ЖКХ г.Никольское» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наймодатель:

Глава администрации Никольского городского поселения