

Договор № _____

Управления и технического обслуживания многоквартирного дома расположенного по адресу

_____ (улица, номер дома, номер корпуса или строения)

г. Ростов-на-Дону

« ____ » _____ 20 ____ г.

Закрытое Акционерное Общество «ПАТРИОТ-Сервис», ОГРН № 1096164006014, ИНН 6164293830, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Юдина Сергея Вячеславовича, действующего на основании Приказа №37 от «28» апреля 2012 г., с одной стороны, и _____,

(наименование собственника помещения: фамилия, имя, отчество гражданина, юридического лица)

_____ (при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющийся (аяся) собственником(ами) _____

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № ____)

общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Еременко, 94 (далее – Многоквартирный дом) на основании

_____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

Серия _____ № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г., выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

Договор социального найма _____

(далее – «Собственник») или представитель Собственника в лице _____

_____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления и технического обслуживания многоквартирного дома (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.
- 1.2. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.
- 1.4. **Собственник** – собственник квартиры (квартиросъемщик) в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.
- 1.5. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.

- 1.6. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, организации и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же придомовой территории, включенной в состав общего имущества. (далее по тексту- плата за помещение)

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 10.1 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, перечень которых указан в пункте 3.1.3 настоящего Договора, Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
- 2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора и состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника (квартиросъемщиков) в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные услуги Собственникам помещений (нанимателям) и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:
- а) горячее водоснабжение;
 - б) холодное водоснабжение;
 - в) водоотведение;
 - г) электроснабжение жилых помещений и мест общего пользования;
 - д) отопление (теплоснабжение);
 - е) техническое обслуживание лифтов;
 - ё) техническое обслуживание домофонов и систем противопожарной защиты;
 - ж) уборку придомовой территории и общего имущества Многоквартирного дома;
- 3.1.4. Для этого заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами. Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.
- 3.1.5. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.).
- 3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, за предоставленные коммунальные и дополнительные услуги.
- 3.1.7. Обеспечивать доставку Собственнику платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту общего имущества Многоквартирного дома в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор домового стояка

канализации, остановка лифтов, отключение общедомового электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки утвержденные действующим законодательством РФ.

- 3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
- 3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.14. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.
- 3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
- 3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.
- 3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем указания их в заключаемом договоре и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.18. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня письменного обращения, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.19. Осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию. Осуществлять техническое обслуживание, ремонт и поверку общедомовых приборов учета согласно Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.
- 3.1.20. Периодически (но не реже двух раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.
- 3.1.21. Не менее чем за 3(Три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.1.23. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.
- 3.1.24. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника.
- 3.1.25. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

- 3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать её иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия на то законного основания.
- 3.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.
- 3.1.28. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства.
- 3.2. **Управляющая компания вправе**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. Требовать от Собственника плату за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, а также за коммунальные и дополнительные услуги.
- 3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора, а также применять штрафные санкции, предусмотренные п. 5.3. настоящего Договора.
- 3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неуплаченных и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.
- 3.2.6. Управляющая компания вправе после предварительного уведомления, приостановить или ограничить подачу в помещение собственника по своему выбору электрической энергии, или горячей воды в случае не полной оплаты собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 3.2.7. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4.16. настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги (должников).
- 3.2.8. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:
- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
 - по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.
- 3.2.9. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг «с каждого проживающего» в следующих случаях:
- повреждение приборов учета по вине Собственника;
 - нарушения пломбы на приборах учета;
 - недопуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета согласно Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.
 - непредставления показаний индивидуальных приборов учета.
 - манипулирования Собственником показаниями индивидуальных приборов учета;
- 3.2.10. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений оплату по поверке приборов учета воды производит Управляющая компания.
- 3.2.11. Требовать от Собственника своевременной оплаты замены неработоспособных индивидуальных

приборов учета, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.3 **Собственник обязан:**

- 3.3.1. Своевременно в полном размере вносить плату за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, а также за коммунальные и дополнительные услуги.
- 3.3.2. При не использовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 3.3.3. Использовать жилое помещение, исключительно по его назначению для проживания, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать промышленные электроприборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, Не изменять установленные приборы отопления;
 - в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
 - г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 07.00 и с 12.00 до 14.00 часов ;
 - л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.
- 3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов производится собственником самостоятельно.
- 3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
 - об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
 - об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих;
 - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
- 3.3.6. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.3.7. После предварительного уведомления и согласования с Управляющей компанией допускать в помещение недвижимости представителей Управляющей компании, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
- 3.3.8. В случае отказа в допуске в помещение уполномоченных представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности

устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника.

- 3.3.9. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры), физических лиц и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.
- 3.3.10. Собственник жилого (нежилого) помещения обязан в период 23-25 числа расчетного месяца подавать показания индивидуальных приборов учета в Управляющую компанию через консьержа, лично или другими доступными способами, согласованными с Управляющей компанией.
- 3.3.11. Оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке общедомовых приборов учета независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, канализации.
- 3.3.12. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.
- 3.3.13. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток, о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.
- 3.3.14. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.
- 3.4. ***Собственник имеет право:***
- 3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору инициативной группой, уполномоченной Общим собранием собственников многоквартирного дома.
- 3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества в случае не оказания части услуг или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.4.5. Через 6 месяцев после вступления в силу данного договора, требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24 настоящего Договора.
- 3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги, порядок ее внесения

- 4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению.
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется :
 - стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - стоимостью коммунальных услуг, предоставляемых собственнику(нанимателю) жилого(не жилого) помещения.
- 4.3. Оплата за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, осуществляется на основании показаний приборов учёта, а при отсутствии или неисправности квартирных приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается пропорционально площади жилого(не жилого) помещения, находящегося в собственности. При этом расчет начислений производится в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №354
- 4.5. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и услуг по техническому обслуживанию, ремонту и проверке общедомовых приборов учета осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.

- 4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальным приборов учета холодной и горячей воды.
- 4.7. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.
- 4.8. Расчеты за полученную Собственником холодную и горячую воду и услуги канализации производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы.
- 4.9. В случае если тарифы, предусмотренные пунктом 4.8. настоящего Договора, решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей компанией самостоятельно.
- 4.10. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, расчеты размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (Шести) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (Шести) месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.
- 4.11. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.
- 4.12. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.
- 4.13. Метрологическая поверка приборов и узлов учета потребления воды оплачивается по фактическим, документально подтвержденным затратам Управляющей компании.
- 4.14. Плата за помещение в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги, вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.15. Плата за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные услуги на общедомовые нужды, отопление рассчитывается пропорционально площади жилого (не жилого) помещения, находящегося в собственности. Срок оплаты за предоставленные коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общедомового имущества до 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.16. Плата за содержание, техобслуживание и текущий ремонт общедомового имущества, за коммунальные и дополнительные услуги вносится Собственником на основании платежного документа, который предоставляется Собственнику Управляющей компании до 1-го числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.17. В платежном документе указывается: почтовый адрес жилого (не жилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения; счет для оплаты; наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных услуг; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг; общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и не жилых помещениях в многоквартирном доме; сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги; сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды; сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг.
- 4.18. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе Управляющей компании.
- 4.19. **Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.**
- 4.20. **При временном отсутствии проживающих** в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии

в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

- 4.21. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих услуг/работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения следующих месяцах при уведомлении Собственника.
- 4.22. Собственник 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.
- 4.23. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.
- 4.24. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.
- 4.25. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника и нанимателей жилых и нежилых помещений.
- 4.26. Решение (п. 4.27.) принимается с учетом предложений Управляющей компании, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.
- 4.27. Решение (п. 4.27.) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.
- 4.28. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.29. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник (наниматель) обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
- 5.3. При недобросовестном исполнении собственником своих обязательств, указанных в п. 3.3.10 настоящего Договора, Управляющая компания оставляет за собой право применения в случае неподдачи показаний приборов учета в установленный срок Постановления Правительства РФ №354, расчет за коммунальные услуги производить в соответствии с требованием После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компанией производится перерасчет оплаты.
- 5.4. При выявлении строительных недостатков управляющая компания, вправе без уведомления собственников помещения Многоквартирного дома составляет дефектную ведомость, и передавать её застройщику и осуществляя контроль за их устранением.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником (нанимателем) помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:
- 6.1.1. Контроль осуществляется путем:
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. В случаях:
- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или не предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
 - неправомерных действий, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.
- Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению.
- Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденный имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
- 6.6. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения договора

- 7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

- 7.1.2. По соглашению сторон.
 - 7.1.3. В судебном порядке.
 - 7.1.4. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.
 - 7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.
 - 7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
 - 7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.
- 7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через 3 (Три) месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.
- 7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
- 7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.
- 7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде Ростовской области.
- 8.2. Стороны признают, что признание отдельного положения настоящего договора недействительным не влечет недействительности договора в целом.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

- 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (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, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключен на **1(один) год и вступает в силу с момента подписания.**
- 10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.
- 10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра

идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Адрес _____

Паспорт _____

Телефон _____

Управляющая компания: ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис»

Адрес:	г. Ростов-на-Дону, ул. Ерёмченко 93		
ИНН\КПП	6164293830\616801001		
р/с	40702810911020002081 в филиале ОАО «БИНБАНК»		
к/с	30101810000000000215		
БИК	046015215		
Тел\факс	8(863) 2809079		вт.-сб. с 9:00 до 17:00
Дежурный	8(863) 2809082		круглосуточно

12. Подписи и печати Сторон

Собственник

**«Управляющая компания»
ЗАО «ПАТРИОТ-Сервис»**

Генеральный директор

_____ **Юдин С. В.**