ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нижний Новгород

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сокольники», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице уполномоченной организации ООО «ИРЦ», действующей на основании Устава ООО «УК «Сокольники», Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 06.08.2014 г., Устава ООО «ИРЦ», и **Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Н.Новгород, улица Энгельса, дом 29**, именуемые в дальнейшем «Собственник», на основании решения общего собрания собственников (Протокол от «01» июня 2015 года) заключили настоящий Договор со множественностью лиц на стороне Собственника о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1.**Многоквартирный дом (МКД)** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный **дом по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Энгельса, дом 29**, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2. **Собственник** - физическое или юридическое лицо, обладающие правами собственности (владения, пользования, распоряжения) на жилое или нежилое помещение в МКД, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в МКД и несущее бремя содержания (согласно пункта 2 статьи 153 ЖК РФ).

1.3. **Пользователь** – наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях (арендаторы нежилых помещений по договорам с собственником).

1.4. **Помещение (жилое, нежилое)** - часть МКД, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

1.5. **Общее имущество** - Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав и границы общего имущества МКД по адресу: г.Н.Новгород, **ул.Энгельса, д.29** определены в ***Приложениях №1, № 11***.

1.6. **Исполнитель - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сокольники»** (юридическое лицо, уполномоченные общим собранием Собственников МКД за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по управлению таким домом, выступать посредником между ресурсоснабжающими организациями и Собственниками по поставке коммунальных ресурсов и по предоставлению коммунальных услуг при отсутствии у Собственника прямых договорных отношений на эти услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность).

1.7. **Управление МКД** – совокупность видов жилищных услуг, объединяющая деятельность Исполнителя по организационному, информационному, юридическому и бухгалтерскому обеспечению надлежащего содержания и эксплуатации МКД, а также по обеспечению социально-регистрационных потребностей собственников помещений и членов их семей. Перечень и описание видов услуг по управлению МКД указано в ***Приложении № 2***.

1.8. **Содержание общего имущества МКД** – совокупность видов жилищных услуг, объединяющая деятельность Исполнителя в пределах средств, указанных в ***Приложении № 7***, по техническому и санитарному обеспечению надлежащего содержания общего имущества МКД в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в МКД, а также от геодезических и природноклиматических условий расположения МКД. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию (кроме санитарного) общего имущества МКД, выполняемых Исполнителем в рамках настоящего договора, указаны в ***Приложении № 3***. Перечень и периодичность услуг и работ по санитарному содержанию общего имущества МКД (места общего пользования, придомовая территория), выполняемых Исполнителем в рамках настоящего договора, указаны в ***Приложении № 4***.

1.9. **Текущий ремонт** – совокупность видов жилищных услуг, объединяющая ремонтную деятельность Исполнителя в пределах средств, указанных в ***Приложении № 7***, имеющую целью устранение неисправностей (восстановление работоспособности и/или надлежащего состояния) элементов общего имущества в МКД, в том числе общих

1

коммуникаций, технических устройств, коридоров и технических помещений в МКД, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федераций. **Текущий ремонт** — это ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности строительных конструкций, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры (например, частичный ремонт штукатурки в подъезде), установленной нормативной и технической документацией; заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Примерный перечень и периодичность работ по текущему ремонту общего имуществ МКД указаны в ***Приложении №5***; примерный перечень ежегодно уточняется при утверждении на общем собрании собственников помещений МКД размера платы за содержание общего имущества (в этом случае составляется ***Приложение №7*** к договору управления многоквартирным домом - «Перечень и периодичность работ, стоимость работ в год и в расчете на 1 кв.м. общей площади МКД в месяц (размер платы собственника за содержание общего имущества), принятая для расчета цены договора на первый/очередной год действия договора»).

1.10. **Капитальный ремонт** - замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций, инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, функционального износа (проводится при **45-50% износе** конструкций и элементов жилых домов) и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. проведение модернизации дома. **Перечень некоторых видов работ по капитальному ремонту МКД:**

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонта лифтовых шахт;
- ремонт кровель;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов.

Права и обязанности сторон в отношении капитального ремонта (в том числе размер Взноса на капитальный ремонт) регулируются федеральным законодательством, а также законодательными актами Нижегородской области. Порядок оказания и выполнения услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества МКД устанавливается отдельным договором.

1.11. **Плата Собственника по Договору управления (также «Плата за содержание общего имущества МКД»)** - обязательный платеж, взимаемый с Собственника помещения за жилищные услуги («Управление МКД», «Содержание общего имущества», «Текущий ремонт»).

1.12. **Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД; определяет его долю в общем объеме обязательных платежей (Платы за содержание, Взноса капитальный ремонт, в других общих расходах, устанавливаемых решениями общего собрания), а также долю голосов на общем собрании Собственнков помещений в МКД.

Доля участия Собственника расчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в МКД.

Доля участия не зависит от факта пользования или отсутствия пользования Собственником принадлежащим ему помещением, а также отдельными элементами общего имущества МКД.

1.13. **Ресурсоснабжающая организация (РСО)** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, действующие на основании договора с Исполнителем, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов (а также отведение сточных бытовых вод), либо на основании прямого договора с Собственником (потребителем) предоставление коммунальных услуг (газоснабжение, иные коммунальные услуги в случае принятия соответствующего решения общим собранием).

1.14. **Коммунальные ресурсы** - холодная и горячая вода, сетевой газ (природный газ, подаваемый по централизованным сетям газоснабжения и по внутридомовым инженерным системам газоснабжения), электрическая и тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям.

1.15. **Жилищные услуги** – услуги по Управлению МКД, Содержанию общего имущества, Текущему ремонту.

1.16. **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности Исполнителя по подаче Собственникам (потребителям) любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в МКД. Перечень коммунальных услуг, для предоставления которых Исполнитель от имени Собственника заключает и исполняет договоры с ресурсоснабжающими организациями, указан в ***Приложении №6***.

1.17. **Норматив потребления коммунальной услуги** - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

1.18. **Потребитель жилищных и коммунальных услуг** (потребитель) - Собственник помещения, наниматель, арендатор, член семьи Собственника жилого помещения в МКД или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в МКД на законных основаниях.

1.19. **Индивидуальный прибор учета** — средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в МКД.

1.20. **Коллективный (общедомовой) прибор учета** — средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в МКД.

1.21. **Внутридомовые инженерные системы** — являющиеся общим имуществом собственников помещений в МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое, газовое и иное оборудование,

предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

1.22. **Внутриквартирное оборудование** — находящиеся в жилом или нежилом помещении в МКД и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем МКД инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое, газовое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

1.23. **Биллинговая компания** — юридическое лицо, которое на основании договора (соглашения), заключенного с Исполнителем, Ресурсоснабжающими организациями и/или региональным оператором формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, осуществляет следующие фактические и юридические действия:

- начисление собственникам ежемесячной платы за ***содержание общего имущества МКД*** (жилищные услуги), ***коммунальные услуги***, а также ежемесячных ***взносов на капитальный ремонт***;
- прием от собственников платежей в оплату начисленных платы за жилищные и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт и перечисление принятых платежей на счета соответственно Исполнителя, Ресурсоснабжающих организаций, специальный счет регионального оператора (также - «Получатели платежей собственников»);
- учет начисленных, оплаченных собственниками и перечисленных Получателям платежей собственников, предоставление отчетов по указанным операциям Получателям платежей собственников (по запросу Получателей платежей) и собственникам МКД (по запросу Совета МКД).

При выполнении условий Договора стороны руководствуются положениями следующих законодательных нормативно-правовых актов:

- *Конституция РФ;*
- *Гражданский Кодекс РФ;*
- *Жилищный Кодекс РФ;*
- *Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;*
- *Постановление Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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»;*
- *Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;*
- *Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;*
- *Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 г. № 731;*
- *Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «Об утверждении минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;*
- *Распоряжение Правительства Нижегородской области от 14.12.2005 г. № 877-р "О нормах накопления твердых бытовых отходов";*
- *Постановление Правительства РФ от 28.03.2012г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг»;*
- других нормативных актов, регулирующих отношения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в части, касающейся общего имущества в многоквартирном доме и закрепленной придомовой территории, а также по организации предоставления коммунальных услуг.

В случае противоречия условий настоящего договора обязательным требованиям (императивным нормам) вышеназванных документов, действуют и применяются последние.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По договору Исполнитель по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, содержанию общего имущества и текущему ремонту общего имущества в МКД в зависимости от фактического состояния этого имущества (является исполнителем жилищных услуг — ***Приложения № 2, № 3, № 4, №5***), обеспечивает предоставление коммунальных услуг Собственникам (и другим потребителям в смысле настощего договора) при отсутствии у Собственника прямых договорных отношений на эти услуги (для чего от своего имени в интересах и за счет Собственников заключает соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями), а также осуществляет иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Выполнение работ, указанных в ***Приложении № 12***, осуществляется в присутствии представителя собственников дома с составлением акта (в случае неприбытия представителя собственников в назначенное Исполнителем время, об этом делается отметка в акте, что не препятствует фактическому выполнению работ).

2.3. Дополнительный перечень услуг и работ, не предусмотренных Платой за содержание (оплачиваемых собственниками в рамках дополнительного сервиса), указан в ***Приложении № 8*** к настоящему договору. Стоимость дополнительных услуг и работ Исполнитель устанавливает в виде Прейскуранта на основе сложившихся рыночных цен с применением понижающих коэффициентов по своему усмотрению.

2.4. Оказание и выполнение услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества МКД в предмет настоящего договора не входит и производится в соответствии с законодательством и решением общего собрания Собственников по отдельному договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего

2

законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения. По поручению и от имени Собственников заключать с РСО договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (согласно ***Приложению № 6***), осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества МКД (в зоне ответственности Исполнителя) с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения МКД. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения либо счета (платежный документ) не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным. Производить перерасчет Платы за содержание и оплаты коммунальных ресурсов и услуг при оказании услуг Собственнику в объеме меньше установленного, а также ненадлежащего качества в порядке и в сроки, установленные законодательством (на основании письменного заявления Собственника).

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства (полученную от застройщика многоквартирного дома, в соответствии с установленным законодательством перечнем — п.п. 24-26 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г.), а также вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.5. Обеспечивать (своими силами или с привлечением третьих лиц) аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.6. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет (дополнительно к Плате за содержание) и по его заявке в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.

3.1.7. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом, на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника.

3.1.8. Составлять и доводить до сведения Собственников путем размещения в офисе Исполнителя отчет о финансово-хозяйственной деятельности Исполнителя по управлению данным многоквартиным домом за истекший календарный год (согласно формата информации, предусмотренного *Стандартом раскрытия информации*). В связи с большим объемом информации, на информационных стендах в подъездах дома размещается объявление о возможности ознакомления собственников с отчетом в офисе Исполнителя.

3.1.9. Составлять и доводить до сведения Собственников путем размещения на информационных стендах в подъездах дома перспективные планы по управлению данным МКД на будущий (текущий) календарный год (включая данные по планируемым дополнительным затратам на решение вопросов, необходимость которых принята общим собранием Собственников).

3.1.10. Готовить предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.11. Организовать передачу информации в органы, осуществляющие начисление субсидий и льгот по оплате услуг (работ) по содержанию и ремонту и коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.12. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет доходов и расходов по МКД.

3.1.13. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими, подрядными и эксплуатационными организациями, участвовать в составлении актов.

3.1.14. Не допускать использование общего имущества МКД третьими лицами без соответствующего согласования Совета дома либо отдельного решения общего собрания Собственников, принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников в отношении общего имущества МКД.

В случае принятия соответствующего решения и передачи такого решения в письменном виде Исполнителю — заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие от использования общего имущества МКД на расчетный счет Исполнителя, должны быть после соответствующего законодательству налогообложения направлены на цели, установленные решениями Совета дома либо общего собрания Собственников.

По договорам об использовании общего имущества МКД с третьими лицами, заключенным и исполняемым на момент вступления в юридическую силу настоящего договора, Советом дома либо общим собранием Собственников должно быть принято решение о продолжении договорных обязательств на прежних либо измененных условиях, либо о расторжении соответствующего договора и прекращении использования третьим лицом общего имущества МКД. До получения Исполнителем в письменном виде соответствующего решения указанные в настоящем абзаце договоры действуют в соответствии с согласованным в них условиями.

Копии заключаемых договоров об использовании общего имущества Исполнитель предоставляет по запросу в Совет МКД в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления запроса, в случае наличия у Исполнителя подписанного обеими сторонами экземпляра договора.

3.1.15. Исполнитель обязан заключить с РСО в отношении ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоры энергоснабжения на условиях, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ. Исполнитель вправе по запросу Совета многоквартирного дома, в случае необходимости, предоставить информацию о заключенных договорах, не чаще, чем 1 раз в квартал.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания жилищных услуг, в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД, объема поступающих денежных средств Собственников и своих производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации (подрядчиков) к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также в рамках управления привлекать на основе договора биллинговую компанию (ООО «Информационно-Расчетный Центр»).

3.2.2. Своевременно получать Плату за содержание и коммунальные услуги. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по Плате за содержание, коммунальные и прочие услуги.

3.2.3. В случае не внесения Собственником Платы за содержание, а равно платы за коммунальные услуги, в течение

3 месяцев и более, - произвести отключение помещения такого Собственника от подачи соответствующего коммунального ресурса (или осуществить приостановление/ограничение) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в помещение Собственника работников и (или) представителей Исполнителя (в том числе работников аварийной службы) для осмотра технического и санитарного состояния общедомового инженерного оборудования и выполнения необходимых работ и (или) выдачи предписаний о необходимости Собственнику (потребителям) совершить то или иное действие для сохранности общего имущества МКД.

Не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять контролъ за учетом потребления коммунальных ресурсов и услуг путем проведения осмотров состояния инженерного оборудования у Собственника, проверки достоверности передаваемых Собственником Исполнителю или Биллинговой компании сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, а также проверки состояния указанных приборов учета, поставив Собственника (или Пользователя помещения) в известность о дате и времени осмотра.

Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем Исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

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

3.2.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания, кроме ежегодного собрания, которое должен организовать Исполнитель совместно с Советом дома за счет средств на управление МКД.

3.2.7. Вносить предложения Собственникам и/или Совету многоквартирного дома о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.8. Информировать надзорные и контролируюшие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений Собственника, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

3.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении неотложной необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действуюшего законодательства;
- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к значительному улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

В указанных случаях и при отсутствии в согласованном сторонами Приложении № 7 («Перечень и периодичность работ, стоимость работ в год и в расчете на 1 кв.м. общей площади МКД в месяц (размер платы собственника за содержание общего имущества), принятая для расчета цены договора на первый/последующий год действия договора») предусмотренных для требуемых к выполнению работ денежных средств, - Исполнитель вправе произвести такие работы за счет денежных средств, предусмотренных на другие работы, и/или вынести на общее собрание собственников вопрос о сборе дополнительных денежных средств.

3.2.10. Передача прав на управление МКД не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества. Для исполнения обязательств по настоящему договору Исполнитель вправе занимать и использовать поверхности стен внутри жилых подъездов и перед входами в них для размещения информационных стендов, занимать и использовать технические и вспомогательные помещения МКД (являющиеся таковыми согласно технического паспорта на МКД) с целью размещения в них соответствующих технических служб, оборудования и инвентаря, спец.одежды персонала Исполнителя, необходимых и достаточных для осуществления эксплуатации и обслуживания данного МКД. При такой необходимости конкретный перечень технических и вспомогательных помещений, подлежащих занятию и использованию Исполнителем, определяется, исходя из потребностей Исполнителя, по согласованию между Исполнителем и Советом дома, если данное право делегировано Совету дома решением общего собрания собственников дома, а при не достижении согласования - на основании решения общего собрания собственников. Исполнитель осуществляет оперативное использование общего имущества МКД в порядке, предусмотренном п.3.1.14. настоящего договора.

3.2.11. Требовать от Собственника и (или) Пользователя полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) Пользователя, в случаях невыполнения Собственником и (или) Пользователем обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.12. В целях исполнения настоящего Договора осуществлять ведение лицевых счетов собственников МКД.

3.2.13. Осуществлять сбор и обработку (систематизацию, накопление, хранение, распространение, уточнение, обезличивание, блокирование, уничтожение, передачу и т.д.) любой информации, относящейся к определенному или определяемому на основании такой информации субъекту персональных данных, с правом передачи этих полномочий по договору Биллинговой компании (ООО «Информационно-Расчетный Центр»). Согласие на обработку (систематизацию, накопление, хранение, распространение, уточнение, обезличивание, блокирование, уничтожение, передачу и т.д.) более не требуется от владельца персональных данных, т.к. оно получено при участи в общем собрании собственников МКД, в повестке дня которого утверждение проекта договора управления, и подписании настоящего договора. Подписание настоящего договора, означает согласие потребителя на осуществление Исполнителем указанных выше действий.

3.2.14. Исполнитель в соответствии с требованиями законодательства обеспечивает конфиденциальность и безопасность персональных данных Собственников, полученных в целях исполнения настоящего договора.

В случае поручения обработки персональных данных по договору Биллинговой компании (ООО «Информационно-

3

Расчетный Центр»), Исполнитель обязан включить в такой договор в качестве существенного условия обязанно обеспечения указанным лицом конфиденциальности и безопасности персональных данных Собственников и (и Пользователей при их обработке.

3.2.15. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором. В случ возникновения необходимости выполнения работ и услуг по заявке Собственника и (или) Пользователя предоставля дополнительные услуги за отдельную плату в соответствии с утвержденными расценками (Прейскурантом).

3.2.16. Осуществлять от имени Собственников:

- во исполнение настоящего договора заключение договоров с ресурсоснабжаюшими, подрядными, эксплуатационными и другими организациями, предприятиями и учреждениями;
- представление общих интересов всех Собственников МКД во всех государственнх, муниципальных, общественных организациях, учреждениях, предприятиях, в том числе прокуратуре; правоохранительных органах, судах всех инстанций (мировых, общей юрисдикции, арбитражных).

3.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанню, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.18. Предупреждать Собственника о необходимости устранения допущенных Собственниками нарушений законодательства, связанных с использованием общего имущества МКД, в частности: несанкционированные изменения инженерных коммуникаций и несущих конструкций дома, нарушением прав и законных интересов соседей. При этом, вне зависимости от факта такого предупреждения либо не предупреждения Собственника, вся ответственность (административная, гражданская либо уголовная) за допущенные Собственником нарушения возлагается на Собственника, допустившего нарушение. В случае, если по факту допущенного Собственником нарушения в отношении Исполнителя будет вынесено постановление о привлечении к административной ответственности с наложением штрафа, Собственник, допустивший нарушение, обязан возместить Исполнителю уплаченную сумму штрафа.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно вносить Плату за содержание общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги, получаемые через Исполнителя, в размере, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, независимо от факта проживания в жилом помещении либо пользования нежилым помещением.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения Платы за содержание общего имущества МКД , а также путем внесения дополнительной платы в случаях, предусмотренных пунктами 3.1.6., 3.1.9., 3.2.6., 3.3.4., 3.3.5., настоящего договора.

3.3.3 Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ, не допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в МКД, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок, не курить в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и места общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

Вывоз крупногабаритного строительного мусора производится Собственником самостоятельно и за свой счет, не допуская длительного (более двух дней) складирования указанного вида мусора на лестничных клетках, в лифтовых холлах и на придомовой территории. Собственник вправе обратиться с соответствующей заявкой в Управляющую организацию для осуществления последней работ по вывозу крупногабаритного строительного мусора, с оплатой стоимости данных работ дополнительно к Плате за содержание.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользованни электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров (лифтовых и квартирных холлов), проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах центрального отопления, водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям, без согласования с Исполнителем.

В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Исполнитель (присоединенная сеть), он вправе предъявить, а Собственник обязан принять и оплатить в бесспорном порядке все штрафные санкции и убытки, понесенные Исполнителем по вине Собственника.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Исполнителя или уполномоченных Исполнителем лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В целях обеспечения Исполнителю возможности выполнения ремонтных работ, Собственник обязуется не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не преграждать свободный доступ к внутридомовым инженерным системам, а также производить самостоятельно и за свой счет демонтаж всех конструкций, возведенных в жилых и нежилых помещениях дома, препятствующих свободному доступу к этим сетям.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством; не производить перенос инженерных сетей, относящихся к общему имуществу МКД (в противном случае Собственник принимает на себя всю полноту ответственности за последствия таких действий, включая компенсацию убытков, причиненных другим Собственникам и Исполнителю в результате данных действий).

3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и

теплоснабжения, самостоятельно без согласования с Исполнителем.

3.3.11. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора (на сайте Исполнителя, в помещении Исполнителя либо через Совет дома).

3.3.13. Немедленно сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудовании и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийную службу.

3.3.14. Согласовывать с Исполнителем установку (замену, временный демонтаж для ремонта, поверки, монтаж после осуществленного ремонта, поверки) индивидуальных приборов учета (ИПУ) электроэнергии, холодной воды, и обеспечивать проведение указанных работ за счет собственных средств. В случае проведения по заявке Собственника указанных работ силами Исполнителя, оплачивать по прейскуранту стоимость работ и приборов учета дополнительно к Плате за содержание общего имущества МКД. В любом случае осуществления демонтажа-монтажа ИПУ Собственник обязан вызвать представителя Исполнителя для составления акта (снятия контрольных показаний, проведения опломбировки).

3.3.15. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях, принимать меры по их предупреждению (перекрывать запорную арматуру внутри своего помещения на отводах стояков водоснабжения, а также газового оборудования, перекрывать подачу электроэнергии на внутреннем щитке, за исключением случая, указанного в п.3.3.19. настоящего договора).

3.3.16. В случае несоблюдения потребителем п.3.4.11 настоящего договора, возместить причиненный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу, при причинении ущерба в результате невозможности обеспечить связь и доступ в жилое помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.3.17. Извещать Исполнителя в течение 10 (Десяти) дней об изменении числа фактически проживающих, в том числе временно проживающих (вселившихся на срок более 5 (Пяти) дней), в жилом помещенни граждан.

3.3.18. Ставить в известность Исполнителя в течение 10 (Десяти) дней со дня приобретения права собственности на нежилое помещение и (или) перепрофилировании вида деятельности, о виде деятельности, в соответствии с которым используется (будет использоваться) нежилое помещение. Собственник нежилого помещения также обязан заключить с Исполнителем (либо непосредственно с мусоровывозящей компанией) договор на вывоз твердых бытовых (коммунальных) отходов и долевое участие в содержании контейнерной площадки на объемы накопления, определяемые в соответствии с законодательно установленными нормами.

3.3.19. Производить (в связи с отсутствием в данном МКД центрального отопления жилых помещений) в период отопительного сезона отопление жилого помещения системой индивидуального отопления. При временном отсутствии Собственника и членов его семьи, Собственник не освобождается от обязанности по отоплению жилого помещения для поддержания нормальной температуры в нем в целях обеспечения сохранности конструкций жилого дома.

3.3.20. Не создавать повышенного шума в жилых, нежилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 часов до 07:00 часов по местному времени (при производстве ремонтных работ с 21:00 часов до 8:00 часов), пользование телевизорами, музыкальными и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жителей дома.

3.3.21. Не осуществлять стоянку (парковку) личных и служебных транспортных средств на придомовой территории в непредназначенных для этого местах (газонах и тротуарах), не допускать стоянку, парковку, остановку транспортных средств на расстоянии менее пяти метров от отмостки дома, не создавать стоянкой, парковкой, остановкой транспортных средств препятствий в осуществлении механизированной и ручной уборки придомовой территории; не производить на придомовой территории мойку автомобилей и других транспортных средств.

3.3.22. Выводить собак из жилых помещений в общие помещения и на улицу только на коротком поводке и в наморднике (кроме щенков до трехмесячного возраста); выгуливать собак в строго отведенных для этого местах (на пустырях); при выгуле собак и в жилых помещениях владельцы должны обеспечить тишину с 23.00 до 6.00 часов; владельцы животных обязаны принимать необходимые меры, обеспечивающие безопасность окружающих людей и животных; не допускать загрязнения продуктами жизнедеятельности животных квартир, лестничных клеток, лифтовых и квартирных холлов, кабин лифтов, подвалов, других мест общего пользования в жилых домах, а также дворов, тротуаров, улиц и т.п. и незамедлительно устранять загрязнения указанных мест; не допускать собак и кошек на детские площадки; гуманно обращаться с животными, не выбрасывать их, не оставлять без присмотра, пищи, воды.

3.3.23. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующими приложениями к нему.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользоваться данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные ресурсы и услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования только в порядке, установленном законодательством (см.п.3.3.9. настоящего договора).

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми атами.

3.4.5. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

3.4.6. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний Собственников в многоквартирном доме.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору принадлежащего Собственнику помещения в случае сдачи его в наем/аренду. В случае необходимости выставления платежных документов на имя нанимателя/арендатора, Собственник письменно заявляет об этом Исполнителю, неся при этом ответственность перед Исполнителем за неосуществление и(или) несвоевременное осуществление нанимателем/арендатором необходимых

4

платежей.

3.4.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.9. Знакомиться с документами, перечисленными в Приложениях, и другими документами, связанными выполнением обязательств Исполнителя по настоящему договору.

3.4.10. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.11. На случай проведения аварийных работ предоставить Исполнителю информацию о своих контактных телефо и адресах почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помеще Собственника в случае его временного отсутствия, а в случае непредоставления такой информации возмести причиненный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена Договора определяется исходя из:

4.1.1. Размера Платы за содержание общего имущества МКД в месяц (ежемесячная стоимость услуг и работ Исполнителя по настоящему договору), умноженного на общую площадь всех помещений в МКД; рассчитывается для каждого Собственника в соответствии с его Долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД;

4.1.2. Платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из установленных уполномоченным государственным органом тарифов ресурсоснабжающих организаций для соответствующих категорий потребителей, по формулам и с учетом требований действующего жилищного законодательства. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, применяются новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

4.1.3. Оплаты дополнительных работ и услуг в соответствии с пунктами 3.1.6., 3.1.9., 3.2.6., 3.3.4., 3.3.5., настоящего договора, а также оговоренных в действующих ***Приложениях № 3, № 4, № 5, № 7, №8, № 11*** к договору (такая оплата осуществляется Собственником дополнительно к Плате за содержание общего имущества МКД). Стоимость дополнительных работ и услуг определяется соответственно Исполнителем либо привлекаемой им для выполнения указанных работ и услуг подрядной организацией.

Порядок оказания и выполнения услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества МКД, а также определение их стоимости и порядка оплаты устанавливаются в соответствии с законодательством и решением общего собрания Собственников по отдельному договору и в цену настоящего договора не включаются. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти Нижегородской области, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в МКД аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг.

4.2. Размер Платы за содержание общего имущества МКД определяется общим собранием Собственников помещений данного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, с учетом предложений Исполнителя и устанавливается на срок не менее, чем один год. Предложения Исполнителя формируются на основе установленного договором перечня жилищных услуг и предоставляются Совету МКД за 30 календарных дней до назначения (в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ) общего собрания в очной форме.

Размер Платы за содержание общего имущества МКД по настоящему договору (в расчете на 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения в месяц) определяется следующим образом:

4.2.1. На период до конца первого года действия настоящего договора - в размере, определенном решением общего собрания собственников помещений в МКД. Указанный размер платы отражается в ***Приложении №7*** к настоящему Договору в редакции, утвержденной на общем собрании одновременно с проектом настоящего договора («Перечень и периодичность работ, стоимость работ в год и в расчете на 1 кв.м. общей площади МКД в месяц (размер платы собственника за содержание общего имущества), принятая для расчета цены договора на первый год действия договора»).

Далее установление размера Платы за содержание общего имущества МКД производится по предложению Исполнителя, исходя из технического состояния МКД и перечня заказываемых собственниками услуг (работ) на очередном общем собрании собственников помещений МКД, на период не менее года, и отражается в ***Приложении № 7*** к настоящему Договору в новой редакции.

4.2.2. В случае отсутствия решения собственников по данному вопросу на дату окончания периода, на который на общем собрании Собственников был установлен размер Платы за содержание общего имуществ МКД (а равно в случае непринятия на общем собрании собственников помещений, утвердившем настоящий Договор, решения об установлении размера платы согласно ***Приложению №7***), расчет по настоящему договору (в части Платы за содержание общего имущества МКД) осуществляется между Исполнителем и Собственниками исходя из действующего на территории города Нижнего Новгорода муниципального тарифа, установленного администрацией города Нижнего Новгорода для многоквартирных домов соответствующей категории (за вычетом стоимости обслуживания мусоропроводов, если мусоропроводы в данном МКД не используются).

Применение муниципального тарифа с НДС или без НДС зависит от применяемой Исполнителем системы налогообложения (на момент заключения настоящего договора Исполнитель находится на УСНО, в связи с чем при применении муниципального тарифа НДС не начисляется; в случае необходимого перехода Исполнителя на общую систему налогообложения действующий тариф увеличивается на 18%).

Плата за содержание, определенная в соответствии с указанным в настоящем пункте (4.2.2) порядком, может быть изменена Исполнителем при следующих условиях:

- в случае изменения муниципального тарифа Исполнитель вправе применять в расчетах с Собственниками измененный тариф с первого числа месяца, следующего за месяцем утверждения соответствующего нормативного акта администрацией города Нижнего Новгорода;

- соответствующая информация должна быть доведена до сведения Собственников путем размещения в общедоступных для всех Собственников местах не позднее 30 календарных дней до выставления платежного документа с измененным размером платы.

4.3. Расчетным периодом для оплаты Собственником по настоящему договору устанавливается календарный месяц с 01- го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником **- до 10-го числа месяца**, следующего за расчетным, на основании

платежных документов, представляемых Собственнику до **1-го числа месяца**, следующего за расчетным, Исполнителем по Биллинговой компанией на основании соответствующего договора (в таком случае в платежном документе в качестве исполнителя услуг должен быть указан Исполнитель по настоящему договору, а в качестве получателя платежа - соответствующая Биллинговая компания) по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счете-извещении, квитанции).

В платежном документе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством в качестве обязательных для включения в платежный документ, а также иная информация по усмотрению Исполнителя.

4.4. В случае неполучения по какой-либо причине Собственником от Исполнителя платежного документа по настоящему договору, Собственник самостоятельно производит оплату, исходя из начислений предыдущего месяца, с последующей корректировкой Исполнителем.

4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения Платы за содержание общего имущества МКД, а также коммунальные услуги.

4.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Содержание общего имущества МКД и за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер начисленных пени указывается Управляющей организацией в отдельном платежном документе.

4.7. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Исполнитель (присоединенная сеть), он вправе предъявить, а Собственник обязан принять и оплатить все штрафные санкции и убытки, понесенные Исполнителем по вине Собственника.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном в соответствующих случаях *Постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в действующей редакции) ; Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354.*

4.9. Перерасчет Платы за содержание общего имущества МКД, в случае оказания услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется в соответствии с *Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».*

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с проведением аварийных работ (в пределах установленной продолжительности выполнения аварийных работ), устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. Собственник вправе осуществлять оплату начисленных ему сумм по частям, а также вносить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Исполнителя и(или) Биллинговой компании обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае отчуждения помещения третьим лицам, влекущего переход права собственности, Собственник обязуется произвести предоплату в части Платы за содержание общего имущества МКД за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1. Исполнитель несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. Если общим собранием Собственников помещений МКД (с участием Исполнителю) работа Исполнителя признается неудовлетворительной, собственники вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания для принятия соответствующих решений о расторжении договора управления с Исполнителем.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору Стороны несут гражданскую, административную, а в соответствующих случаях – уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством муниципальных, региональных и федеральных органов власти РФ.

5.3. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом в помещении Собственника (в части инженерного оборудования МКД), а также между общим имуществом МКД (в части инженерного оборудования МКД) и внешними инженерными сетями устанавливается в соответствии с ***Приложением № 11 (Границы общего имущества).***

5.4. Исполнитель не несет ответственность:

а) по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: Плате за содержание общего имуществ МКД, плате за коммунальные услуги;

б) за противоправные действия (бездействие) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

в) за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства, а также условий настоящего договора;

г) в случае аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

д) за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества в случае, если Собственники не профинансировали его содержание и ремонт в соответствии с условиями договора, после того, как Исполнителем приняты меры по взысканию просроченной задолженности с должников в соответствии с действующим законодательством.

5.5. В случае, если на общем собрании Собственников будет принято решение, выполнение которого Исполнителем повлечет нарушение действующего законодательства, - Исполнитель вправе поставить об этом в известность Собственников (способом, оговоренным в п.7.3. настоящего договора либо через Совет МКД) и не выполнять

5