

**Договор №  
управления многоквартирным домом**

г. Смоленск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, собственники жилых помещений и владельцы жилых помещений по иным законным основаниям (именуемые в дальнейшем **Собственники жилых помещений**), собственники жилых помещений предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм (именуемые в дальнейшем **Наймодатели**), а также собственники нежилых помещений или их владельцы по иным законным основаниям (именуемые в дальнейшем **Владельцы нежилых помещений**), и именуемые все вместе **Заказчики**, с одной стороны, и ООО «Квартал», в лице директора Халиулина Владимира Владимировича, действующего на основании Устава (именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**), с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. Предметом настоящего договора является:

**Управляющая организация** по заданию **Заказчиков** в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 3, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе и капитальному ремонту общего имущества.

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

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания **Пользователями помещений** и пользования нежилыми помещениями **Владельцами нежилых помещений**;
- надлежащее содержание и ремонт общего имущества **Собственников помещений** в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом **Собственников помещений** в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: **Собственники жилых помещений** и члены их семей, **Наниматели** жилых помещений и члены их семей, **Владельцы нежилых помещений**. В целях настоящего Договора указанные лица именуются **Пользователями помещений**.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется **Управляющей организацией** в интересах **Пользователей помещений** в период срока действия настоящего Договора, установленного п. 9.1. настоящего Договора с учетом положений п. 2.3.1 настоящего Договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, приведен в Приложении №1 к настоящему Договору. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у **Управляющей организации** на момент заключения настоящего Договора.

1.5. **Управляющая организация** обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания **Пользователями помещений** и пользования нежилыми помещениями **Владельцами нежилых помещений** путем оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

1.6. **Управляющая организация** оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. Необходимость выполнения **Управляющей организацией** работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется **Управляющей организацией** и может быть установлена в течение срока действия настоящего Договора.

При необходимости проведения капитального ремонта **Управляющая организация** вносит предложения о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников.

В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;

- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому **Заказчиками** и **Управляющей организацией** после принятия соответствующего решения **Заказчиками** в порядке, установленном Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ)

1.8. **Управляющая организация** обеспечивает реализацию решений вопросов пользования общим имуществом **Собственников помещений** в многоквартирном доме в соответствии с предложениями **Собственников помещений** в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

**Управляющая организация** вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом **Собственников помещений** в многоквартирном доме от имени и в интересах **Собственников помещений**, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения **Управляющей организации** с **Собственниками помещений** в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемому **Управляющей организацией** с **Собственниками жилых помещений** и **Владельцами нежилых помещений** после принятия соответствующего решения **Собственниками помещений** в порядке, установленном ЖК РФ.

1.9. **Управляющая организация** обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами: холодного водоснабжения, водоотведения, электроэнергии, путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, электроснабжения в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами являющимися **Пользователями помещений** и в целях производственного потребления **Владельцами нежилых помещений**.

1.10. При использовании настоящего Договора **Стороны** обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей ЖК РФ:

- «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.06.2006 №354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) – «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03г. №170 (далее Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

1.11. **Наймодатели** действуют по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан являющимися **Нанимателями** и членов их семей.

Отношения, связанные с надлежащим исполнением **Нанимателями**, а также членами их семей обязанности по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплата услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируется нормами ЖК РФ, договорами социального найма и наймами жилого помещения, а также правилами пользования жилых помещений, содержания жилого дома и придомовой территории, в части, не противоречащей ЖК РФ, а также положениями настоящего Договора, которые доводятся до сведения нанимателей в порядке, установленном настоящим Договором.

1.12. **Собственники нежилых помещений**, предавшие принадлежащие им нежилые помещения в владения и пользования иным лицам по договору аренды или иному договору сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему Договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим Договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положением настоящего Договора между **Управляющей организацией** и **Владельцами нежилых помещений**.

1.13. Осуществляя управление по настоящему Договору, **Управляющая организация** обязуется оказывать **Пользователям помещений** услуги, работы, связанные с надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в перечень работ, услуг, определяемые в порядке, установленном пп.1.5, 1.6. и 1.7 настоящего Договора.

Перечень таких услуг, работ, в том числе связанных с содержанием и ремонтом общего имущества **Пользователей помещений**, которые **Управляющая организация** обязуется оказывать и выполнять по настоящему Договору по заявкам и за счет **Пользователей помещений**, приведен в прейскуранте договорной цены.

## 2. Обязанности сторон

2.1. **Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений** относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для жилых помещений осуществлять проживание граждан, а для нежилых учитывать ограничений использования, установленных ЖК РФ.

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

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

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

2.1.5. Не допускается выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

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

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц, являющихся **Пользователями помещений**.

2.1.8. Своевременно и полностью вносить **Управляющей организации** плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию.

2.1.9. До вселения в принадлежащее **Собственнику жилое помещение** и в случаях неиспользования **Владельцами нежилых помещений** нести расход на содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организации, осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

2.1.11. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

2.1.12. Выбрать на общем собрании **Собственников помещений** в многоквартирном доме лиц, которым **Управляющая организация**, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

2.2. **Наймодатели** жилых помещений обязаны:

2.2.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами по настоящему Договору в течении 10 дней с момента заключения настоящего Договора направить **Нанимателям** извещение о выбранной **Управляющей организации**, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных пп. 1.5, 1.6 и 1.9 настоящего Договора. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания **Нанимателей** и членов их семей по настоящему Договору с указанием адресов и телефонов руководителя **Управляющей организации**, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договора социального найма или найма в период действия настоящего Договора **Собственник жилого помещения** обязан информировать **Нанимателей** о порядке и условиях обслуживания **Управляющей организацией** и обеспечении предоставлении ею коммунальных услуг, перечисленных в п. 1.9. настоящего Договора.

2.2.2. Привлекать представителей **Управляющей организации** для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений **Нанимателей** и членов их семей на качество услуг содержания и ремонта общего имущества, а также коммунальных услуг.

2.2.3. При изменении размеров платы за коммунальные услуги, а также размера платы за содержание и ремонт общего имущества для **Нанимателей** жилых помещений путем снижения размеров такой платы, установленных в порядке, определенных пп. 4.2.4. и 4.3.4. настоящего Договора, произвести необходимые действия по соответствующему уведомлению **Управляющей организации** и доплатить **Управляющей организации** соответствующую разницу в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2.4. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.2.5. До заселения жилых помещений нести расходы на содержание жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома.

2.2.6. Выбрать на общем собрании **Собственников помещений** в многоквартирном доме лиц, которым **Управляющая организация**, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

### 2.3. **Управляющая организация** обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным в пп. 1.5, 1.6, 1.7, и 1.13 настоящего Договора.

2.3.3. Обеспечить предоставление **Пользователям помещений** коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроэнергии путем заключения договора с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.9. настоящего Договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течении 2 дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли на общем имуществе многоквартирного дома, то в течении 1 суток с даты их обнаружения.

2.3.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявок об аварии работы по её устранению должны быть начаты в течение 1 часа.

2.3.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.7. Обеспечить ведение учета выполняемых работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.3.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, электрическое, газовое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.3.9. Обеспечить своевременность (за 5 календарных дней до предстоящего отключения) информирования **Пользователей помещений** о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, электроэнергии), а также в течении 2 часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации последствий.

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

2.3.11. В порядке, установленном в п.4.4. настоящего Договора направлять **Собственникам жилых помещений, Нанимателем, Владельцем нежилых помещений**, а также **Наймодателям** – до

заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору.

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

2.3.13. Рассматривать в течении 30 дней жалобы и заявления **Пользователей помещений**, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и дать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.3.14. Предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном п. 7.1. настоящего Договора.

2.3.15. За 10 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.3.16. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг относящихся к предмету настоящего Договора.

### 3. Права сторон

3.1. **Заказчики** имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения **Управляющей организацией** её обязанностей по настоящему Договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим Договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу **Пользователей помещений**.

3.1.2. При причинении их имуществу или имуществу **Пользователей помещений** ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, требовать, от **Управляющей организации** составления акта об аварии на инженерных сетях с указанием причиненного ущерба и фактическим объемом повреждений.

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

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых **Управляющей организацией** услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2. **Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений** не в праве:

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

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

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3. **Управляющая организация** имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения **Заказчиками** своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.2. Требовать от **Заказчиков и Пользователей помещений** оплаты своих услуг в порядке и на условиях установленных настоящим Договором.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине **Заказчиков** или **Потребителей помещений**.

3.3.4. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с **Пользователями помещений** время работников **Управляющей организации**, а также иных

специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах, электро-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

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

## 4. Порядок расчетов

### 4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена за содержание и ремонт общего имущества на момент подписания договора устанавливается 15,50 рублей за 1 м.кв. площади жилого или нежилого помещения.

4.1.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании **Собственников помещений**. В случае, если общее собрание **Собственников помещений** многоквартирного дома не проводилось или не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то **Управляющая организация**, начиная с седьмого месяца очередного года вправе начислять плату за содержание и ремонт общего имущества исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (основание п.3, ч.3, ст. 162 ЖК РФ).

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

4.1.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет **Управляющая организация** в соответствии с п.1.9. настоящего Договора.

В части отношений по оплате **Заказчиком** и пользователями помещений ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, указанных в п.1.9. настоящего Договора, **Управляющая организация** участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен в п.4.3. и 4.4. настоящего Договора и договорами, заключаемыми **Управляющей организацией** с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

### 4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и её размеры.

4.2.1. Оплата **Управляющей организации** цены договора проводится путем внесения **Наймодателями** и **Собственниками жилых помещений** и **Владельцами нежилых помещений** в порядке, установленном в п.4.4. настоящего Договора, плата именуется в целях настоящего договора – плата за содержание и ремонт общего имущества.

4.2.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества определяется исходя из цены договора и площади собственности в жилом доме для каждого **Заказчика**.

4.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому жилому (нежилому) помещению (ежемесячный платеж) определяется в зависимости от порядка внесения платы за содержание и ремонт общего имущества (ежемесячно равномерно, ежемесячно в разных размерах, в отдельные месяцы и т.д.), определяемого ежегодно на общем собрании **Собственников помещений**.

4.2.4. По просьбе всех или отдельных **Заказчиков**, **Управляющая организация** обязана производить расчет цены на обслуживание 1 м.кв. жилых (нежилых) помещений, принадлежащих таким **Заказчикам** из расчета общего и ежемесячного размеров платы по соответствующим жилым (нежилым) помещениям. Соответствующая информация доводится **Управляющей организацией** до сведения **Заказчиков** письменным уведомлением.

### 4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и её размеры.

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергию.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета.

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

4.3.4. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие при выполнении **Управляющей организацией** условия, предусмотренного пунктом 4.5.4. настоящего Договора. Если **Управляющая организация** не выполнила условие об уведомлении пользователей жилых помещений об изменении размеров платы за коммунальные услуги в установленный срок, то тарифы будут применяться при расчетах за коммунальные услуги по истечении 30 дней с момента их уведомления.

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

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

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

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

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

4.4.5. В случае установления **Наймодателем** для нанимателей в период действия настоящего Договора платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере меньше, чем установлено п.п.4.2.2.-4.2.4. настоящего Договора, и платы за коммунальные услуги в размере меньше, чем установлено п.4.3.2. и п.4.3.4. настоящего Договора соответствующая разница вносится **Наймодателем**.

4.4.6. Граждане, имеющие право на льготы должны предоставить **Управляющей организации** документы, подтверждающие право на льготу.

4.4.7. Граждане имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом её снижения на сумму предоставляемой гражданам субсидии.

При ведении порядка предоставления субсидии путём перечисления денежных средств на персонифицированные счета, граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

4.4.8. Внесение платы в порядке, указанном в п.п.4.4.1-4.4.7. настоящего Договора осуществляется **Нанимателями, Собственниками жилых помещений, Наймодателями** и **Владельцами нежилых помещений** (далее – **Плательщиками**) на расчетный счет **Управляющей организации** на основании платежных документов, выставяемых **Управляющей организацией** в адрес соответствующих плательщиков.

4.4.9. В качестве платежных документов **Управляющая организация** в праве использовать ежемесячные бланки счетов или квитанций на оказание услуг.

4.4.10 При использовании **Управляющей организацией** в качестве платежных документов ежемесячных бланков счетов или квитанций на оплату услуг, соответствующие платежные документы предоставляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем.

4.4.11. Дополнительно к счетам, выставяемых **Управляющей организацией** **Владельцам нежилых помещений** для оплаты ими услуг, работ, **Управляющей организации** по настоящему

Договору, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных **Управляющей организацией** услуг, работ.

4.4.12. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем. При этом **Собственники жилых помещений, Наниматели жилых помещений, Владельцы нежилых помещений** имеют право вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями или осуществлять предварительную оплату по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

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

4.5.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещения, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

4.5.2. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ **Управляющей организацией** производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ **Заказчики** в праве требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно перерасчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

Информирование осуществляется путем распечатки уведомлений на обратной стороне квитанции.

4.6. Порядок оплаты иных услуг, работ **Управляющей организацией.**

4.6.1. **Заказчики** возмещают **Управляющей организации**, понесенные ею расходы на изготовления дополнительной документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет **Управляющей организации**, предоставляемой собственникам помещений многоквартирного дома в порядке, установленном общим собранием **Собственников помещений** в многоквартирном доме.

Сумма возмещений таких расходов, приходящаяся на каждого собственника помещений, определяется **Управляющей организацией** от общей суммы понесённых ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общем имуществе в многоквартирном доме.

Оплата собственниками помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставяемых **Управляющей организацией** каждому **Собственнику помещений** соответствующих счетов.

4.6.2. Оплата **Управляющей организации** услуг, работ оказываемых и выполняемых ею в соответствии с .1.13 настоящего Договора производится:

- по ценам и расценкам, установленных преискурантом цен;
- по услугам, работам, не вошедшим в преискурантом цен – по свободным (договорным) ценам.

## 5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность **Управляющей организации**:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее использование обязанностей, предусмотренных настоящим договором, **Управляющая организация** несёт ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. **Управляющая организация** освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договоров оказалось невозможным вследствие вины **Заказчиков** и **Нанимателей**, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность **Заказчиков**:

5.2.1. **Управляющая организация** вправе взыскать с **Заказчиков** ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.2.2. В случае неисполнения **Заказчиками** обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Заказчики** несут перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (в том числе другими **Заказчиками** и

**Нанимателями**, членами их семей, имуществу которых причинён вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивших вследствие подобных действий.

5.2.3. **Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений**, не обеспечивающие допуск должностных лиц **Управляющей организации** и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения и канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший в следствии подобных действий перед **Управляющей организацией** и третьими лицами (в том числе **Собственниками помещений, Нанимателями**, членами их семей).

5.3. Условия освобождения от ответственности.

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

а) в период настоящего Договора произошло изменение в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнения;

б) их невыполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы, возникающих после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия, и т.п. события.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении прекращения вышеуказанных обязательств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обязательств и их продолжительности будет служить официально завершённые справки соответствующих государственных органов.

## 6. Порядок решения споров.

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

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

## 7. Порядок осуществления контроля.

7.1. **Управляющая организация** представляет ежегодно отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала текущего года следующего за предыдущим отчетным периодом.

## 8. Порядок изменения и расторжения договора.

8.1. **Управляющая организация** в праве расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении **Собственниками помещений** обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услугах: неплатежи **Собственников помещений** более трех месяцев, систематическое непринятии собственниками решениями об утверждении работ и услуг, а также размера платы.

8.2. На основании решения общего собрания **Собственниками помещений** многоквартирного дома вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если **Управляющая организация** не выполняет условий такого договора, и принятия решения о выборе иной **Управляющей организации** или изменения способа управления данным домом.

8.3. Односторонний отказ **Собственниками помещений** от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнении обязательств **Управляющей организации** и при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за одним месяцем до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило **Управляющей организации** уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения **Управляющей организацией** взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением **Управляющей организацией** своих обязательств.

8.5. Если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одним из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

9. Прочие условия.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами, сроком на 5 лет.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным **Сторонами** настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.3. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) листах в 2 (двух) экземплярах, 1 экземпляр хранится у **Управляющей организации**, 2 экземпляр у **Заказчика**.

9.5. В случае прекращения у **Заказчика** права собственности или иного вещного права на помещение в многоквартирном доме, данный Договор в отношении указанного **Заказчика** считается расторгнутым, за исключением случаев.

### 10. Адреса и реквизиты сторон.

#### Управляющая организация:

ООО «Квартал»  
214014 г. Смоленск ул. Энгельса, д.21/5, офис 109  
ИНН/КПП 6732037264/673201001  
ОГРН 1126732005696  
ОКАТО 66401000000  
ОКПО 38188087  
Банк получателя: Смоленское ОСБ №8609  
БИК 046614632  
к/счет 30101810000000000632  
р/счет 40702810659000008748

Директор \_\_\_\_\_ /Халиулин В.В./  
Подпись

#### Заказчик:

\_\_\_\_\_  
(Фамилия.И.О.)  
Паспорт \_\_\_\_\_  
(Серия номер, кем выдан, когда выдан)

\_\_\_\_\_  
Адрес регистрации

Собственник квартиры № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Подпись) (Расшифровка подписи)

М.П.