**ДОГОВОР№\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Товарищество собственников жилья «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**, созданное в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее - "Многоквартирный дом"), именуемое в дальнейшем «**ТСЖ**», в лице Председателя Правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Тверской»** именуемая в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице директора Эдуарда Саятовича Ханахяна, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 077 000335 от 16.04.2015г., выданной Государственной жилищной инспекцией города Москвы с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников, оформленного **протоколом \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и владельцев помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#P23) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB7D5EEA3C834AD18EFE97220C96FAE276550C2B9F934489E594053yFf3H) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB7D4EDA0CA60FA1ABEBC7C25C13FF437611995B3E5325481595E50FB9DyEfFH) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB6DCEBA4C363FA1ABEBC7C25C13FF437611995B3E5325481595E50FB9DyEfFH) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB6DDE0A6CA67FA1ABEBC7C25C13FF4377319CDBFE7354A825A4B06AAD8B24C4AD7B9A3D775A7216By4fEH) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [Правилами](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB6DDE0A6CA67FA1ABEBC7C25C13FF4377319CDBFE7354B825D4B06AAD8B24C4AD7B9A3D775A7216By4fEH) 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - управление **Многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. (далее – МКД, Многоквартирный дом), с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее - "наниматели"), арендаторам, субарендаторам (далее - "арендаторы") и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с [пп. 3.1.2](#P54) - [3.1.4](#P66) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: г.Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) проект, серия, тип постройки - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

г) год постройки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность - \_\_\_\_\_;

е) количество квартир - \_\_\_\_; количество нежилых помещений - \_\_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений – \_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних - \_\_\_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета – \_\_\_\_\_\_%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) площадь земельного участка в составе общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

н) кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; (вариант в случае необходимости):

о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - \_\_\_\_\_\_;

п) правовой акт о признании дома ветхим - \_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#P29) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №3 к настоящему Договору) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение №4 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме могут быть изменены по решению общего собрания членов ТСЖ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB6DDEEA5C26BFA1ABEBC7C25C13FF4377319CDBFE7354A835A4B06AAD8B24C4AD7B9A3D775A7216By4fEH) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение №5 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение мест общего пользования;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

е) газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах).

Коммунальные услуги оказываются с учетом Порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Приложение №5), и [Правил](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB6DDE0A6CA67FA1ABEBC7C25C13FF4377319CDBFE7354B825D4B06AAD8B24C4AD7B9A3D775A7216By4fEH) 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания членов ТСЖ в этом доме:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- других услуг.

Указанные договоры заключаются после согласования их с ТСЖ.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме).

3.1.7. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному МФЦ района Тверской.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.10. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ТСЖ и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ и/или собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов (Приложение №2 к настоящему Договору), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию ТСЖ и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Уведомить ТСЖ и Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.15. Представлять ТСЖ предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ТСЖ и/или Собственникам (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.17. Информировать ТСЖ, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома (ТСЖ - путем направления извещения), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.20. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 15 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника, нанимателя или арендатора выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.22. Не менее чем за 3 (Три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним продолжительность таких работ, время доступа в помещение, в том числе посредством направления ему письменного уведомления о планируемом проведении работ внутри помещения.

3.1.23. По требованию ТСЖ, Собственников, нанимателей и/или арендаторов производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. Представлять ТСЖ отчет о выполнении Договора в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих компаний, определенный законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы за истекший календарный год в течение квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.25. На основании заявки ТСЖ, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления [акта](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF080997AEF4CCBDDCECAEC069A710B6E57027C630AB327408CDBCE02B4B82454252FAy9f4H) о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.26. Представлять в объеме, установленном применяемым законодательством РФ и настоящим Договором, интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF0A1285AEF4CCB6DCEBA4C363FA1ABEBC7C25C13FF4377319CDBFE7354A82534B06AAD8B24C4AD7B9A3D775A7216By4fEH) Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, в том числе требовать своевременного внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным ТСЖ и/или Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Заключить с Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы» договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственников.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством РФ по установленным расценкам.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.11. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством РФ случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.12. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты[[1]](#footnote-1) потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору Управляющей организации путём:

вручения потребителю-должнику под расписку;

направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);

включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;

передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

телефонного звонка с записью разговора;

сообщения по электронной почте;

через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

отправки СМС по контактному номеру телефона.

Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника.

Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к исполнителю коммунальных услуг возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения исполнитель вправе приостановить предоставление коммунальной услуги.

В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственником на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.13. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде уведомления с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения уведомления.

3.2.14. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.13 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации.

3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством РФ проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства РФ в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.16. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**3.3. Собственник, наниматель и или/арендатор обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями). Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.2. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.3. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Строении порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без разрешения Управляющей компании;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Строении;

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования в часы, установленные законодательством города Москвы и РФ.

м) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней с момента завершения работ надлежаще заверенные копии разрешительной документации на переустройство или перепланировку помещения. В случае непредставления документов указанных в данном пункте ответственность за незаконную перепланировку и ущерб, причиненный как общему имуществу Многоквартирного дома, так и имуществу других собственников помещений, несет Собственник.

3.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.10. Возмещать Управляющей организации расходы по восстановлению общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе лифтов) в случае его порчи по вине Собственника.

3.3.11. В течение 10 (Десяти) дней с момента получения Свидетельства о праве собственности на помещение (как объект недвижимости) передать в ТСЖ и Управляющую организацию копию указанного Свидетельства.

Предоставлять ТСЖ и Управляющей организации информацию о прекращении права собственности на одно или несколько помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в течение 10 (Десяти) дней с момента произошедших изменений.

3.3.12. Сообщать ТСЖ и Управляющей организации о лицах, проживающих в помещении, о заключенных договорах аренды помещения и лицах имеющих право проживать в данном помещении, о заключенных договорах, об отчуждении помещения с предоставлением копий подтверждающих документов.

3.3.13. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте

**3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения реального ущерба, причиненного вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Проверять ход и качество работы, выполняемой Управляющей организацией, не вмешиваясь в ее деятельность. Качество выполненной Управляющей организацией работы должно соответствовать условиям договора, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода.

**3.5. ТСЖ обязано:**

3.5.1. Определить уполномоченного представителя ТСЖ для оперативного решения вопросов, связанных с управлением Многоквартирного дома.

3.5.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.5.3. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах Многоквартирного дома, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

3.5.4. В установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции Многоквартирного дома.

3.5.5. Содействовать выполнению Собственникам требований положений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов и следующих обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ или заключенных с ТСЖ договоров.

3.5.6. Оказывать содействие Управляющей организации при взыскании задолженности с Собственников жилых/нежилых помещений по оплате услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

3.5.7. Передать Управляющей организации всю необходимую техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением данным домом, в том числе реестр собственников жилых и нежилых помещений с обязательным приложением копий правоустанавливающих документов на помещения.

3.5.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, в случае необходимости присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

**3.6. ТСЖ вправе:**

3.6.1. Представлять интересы и выступать от имени Собственников в отношениях с Управляющей организацией.

3.6.2. Проводить внеочередные собрания (собрания Правления) ТСЖ по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

3.6.3. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.6.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, в виде реального ущерба, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы каждого Собственника, нанимателя и/или арендатора за оказываемые услуги и выполняемые работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется по ставкам, утвержденным Постановлением Правительства Москвы и установленным в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества. Размер платы за оказываемые услуги и выполняемые работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. В случае изменения в установленном порядке цен/ставок за содержание и текущий ремонт общего имущества (содержание жилого помещения) Управляющая организация применяет новые цены/ставки со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.5. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику/нанимателю/арендатору.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном [Правилами](garantF1://12086043.1006) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](garantF1://12086043.0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти г. Москвы.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией или Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Многофункциональные центры предоставления государственных услуг города Москвы» по поручению Управляющей организации. В случае представления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.10. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.11. Сумма начисленных в соответствии с [частью 14 статьи 155](garantF1://12038291.155014) Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается в отдельном платежном документе.

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

4.13. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.14. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, а также за услуги отопления.

4.15. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном [Правилами](garantF1://12086043.1008) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [постановлением](garantF1://12086043.0) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

4.16. Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении тарифов на официальном сайте ГБУ «Жилищник района Тверской». <https://gbu-tverskoj.ru/>

**5. Рассмотрение жалоб и претензий ТСЖ, собственника, нанимателя помещений**

5.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) ТСЖ, Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управление многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством РФ, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

5.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством РФ, ответ на обращение ТСЖ, Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

5.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

5.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

5.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

5.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, при этом в случае нарушения настоящего Договора одной из Сторон ответственность такой Стороны ограничивается возмещением причиненного таким нарушением реального ущерба.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

6.2.2. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

6.2.3. за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника.

6.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства РФ и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

6.4. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

6.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за состояние общедомовых инженерных систем в соответствии с границей эксплуатационной ответственности.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за реальный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.

6.9. Управляющая организация освобождается от ответственности по настоящему Договору за последствия указанных ниже действий Собственника, если они не будут согласованы с Управляющей организацией:

а) изменение конструктивных элементов Многоквартирного дома и помещений;

б) переоборудование инженерных систем Многоквартирного дома и помещений;

в) установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Многоквартирного дома;

г) замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

д) подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

6.10. В случае, если наложенные на Управляющую организацию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) ТСЖ/Собственника, то ТСЖ/Собственник обязан возместить Управляющей организации сумму предъявленного штрафа в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего требования от Управляющей организации.

**7**. **Контроль за деятельностью Управляющей организации.**

**Отчет Управляющей организации**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется ТСЖ и/или Собственником.

7.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации в сроки, установленные законодательством РФ, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

7.3. **Управляющая организация** предоставляет ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на информационных стендах дома.

7.4. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню услуг (работ) и размеру платы.

**8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем ТСЖ и Собственники должны быть предупреждены не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- органы управления ТСЖ приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе органов управления ТСЖ, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола.

в) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2. По соглашению Сторон или по инициативе одной из Сторон Договор может быть изменен или расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 9.](#P268)6 настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением ТСЖ и Собственников должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора управления.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственниками.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты ТСЖ и/или Собственником, нанимателем или арендатором средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить ТСЖ и/или Собственника, нанимателя или арендатора о сумме переплаты, получить распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

8.9. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, Договор расторгается в судебном порядке.

8.10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, подлежат разрешению прежде всего путем переговоров, а в случае невозможности разрешения споров путем переговоров - в претензионном порядке.

9.2. Претензия передаётся в письменной форме по почтовому адресу, указанному в Договоре, заказным письмом с уведомлением, с приложением подлинных или надлежащие заверенных копий документов, подтверждающих предъявленные требования. Срок рассмотрения претензии – 30 (Тридцать) календарных дней с момента ее поступления. Претензия может быть вручена Стороне нарочно.

9.3. При частичном удовлетворении или отклонении претензии в ответе указывается основание принятого Стороной решения. К ответу должны быть приложены все необходимые документы.

9.4. Досудебный порядок урегулирования спора обязателен для Сторон. Если Стороны исчерпали все претензионные (внесудебные) процедуры и не пришли к обоюдному согласию, все споры подлежат рассмотрению в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ТСЖ и Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.6. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.7. Приборы учета являются собственностью Собственника. Поверка в установленные изготовителем сроки, ремонт и замена вышедшего из строя прибора осуществляется за счет Собственника.

9.8. В случае, если прибор учета не прошел своевременную поверку либо неисправен, то оплата за холодную воду и водоотведение (канализацию) осуществляется на основании норм, применяемых при начислении населению платежей за коммунальные услуги, утвержденных Правительством г. Москвы.

9.9. В случаях, когда настоящий Договор предусматривает информирование ТСЖ, Собственника, нанимателя и/или арендатора со стороны Управляющей организации, то подобное информирование считается надлежащим образом, выполненным при размещении соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, если иной порядок информирования не предусмотрен действующим законодательством РФ или настоящим Договором.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с момента подписания.

10.2. Стороны договорились, что в соответствии с ч.2 ст.425 ГК РФ условия заключенного договора распространяются на отношения, возникшие с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

10.3. При отсутствии решения органов управления ТСЖ либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников и (или) членов ТСЖ, с даты подписания договоров управления Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.2. Экземпляр Управляющей организации храниться в Государственном бюджетном учреждении города Москвы «Жилищник района Тверской» по адресу: 127051, г. Москва, ул. Цветной бульвар, дом 15, корпус 2.

11.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.4. Местом исполнения договора является: город Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11.5.Условия настоящего договора утверждены общим собранием членов ТСЖ и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

11.5. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Приложения:

Приложение №1: [Состав и состояние общего имущества](consultantplus://offline/ref=CDB864F368FC19F538EF080997AEF4CCB6DAEAA0C569A710B6E57027C630AB327408CDBCE02B4B82454252FAy9f4H) в Многоквартирном доме по адресу: г.Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Приложение №2: Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г.Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на \_\_\_л.;

Приложение №3: Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г.Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_на \_\_\_\_ л.

Приложение №4: Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома по адресу: г.Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_ л.;

Приложение №5: Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги на \_\_\_ л.;

Приложение №6: Требования к качеству коммунальных услуг на \_\_\_ л.;

Приложение №7: Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом по адресу: г.Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_ л.

**12. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ** | **Управляющая организация:** |
| Товарищество собственников жилья  «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» | Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Тверской» |
| Юридический и фактический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Полное наименование банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОКАТО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Корр/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Председатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (Ф.И.О.) | Юридический и фактический адрес:  27051, г. Москва, Цветной бульвар, дом 15, корпус 2  ИНН 7707807190  КПП 770701001  Транзитный счет 40911810500180000107  Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г.Москва  ОКПО 17394767  ОКТМО 45382000  Корр/сч. 30101810145250000411  БИК 044525411,  ИНН/КПП банка 7702070139/770943002  тел.: 624-77-86, 624-71-72  эл. почта: [dez-tv@yandex.ru](mailto:dez-tv@yandex.ru)  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Э.С. Ханахян/  м.п. |

1. Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги. [↑](#footnote-ref-1)