**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

**г. Москва «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**Государственное бюджетное учреждение «Жилищник района Арбат» (далее – ГБУ «Жилищник района Арбат»),** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 22.04.2015г. № 077000563, зарегистрирована в реестре лицензий города Москвы № 7, в лице директора **Соломатиной Анастасии Юрьевны** действующего на основании Устава, с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** являющийся собственником (ами) жилого помещения, квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв м в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)  
или представитель Собственника в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ указанного в протоколе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников  
помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в  
многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а  
также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам,  
проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением к  
настоящему Договору, указанным в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по  
надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу**:**. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Передача функций управления Многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

**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 собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего  
Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов,  
стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и  
нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества  
в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном  
доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления  
коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации,  
установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

т.п.), предусмотренные  
решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за  
коммунальные и другие услуги через систему МФЦ района.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание  
Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6.Организовать работы 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.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее  
управляющей организации / заказчика - застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую  
документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами  
проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных  
документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет,  
принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные  
сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности  
перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством  
ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента, обнаружения  
таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах  
дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.10. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных  
настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем  
размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если  
невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже,  
предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.12. Выставлять Собственнику счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 25 числа оплачиваемого месяца в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, либо заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - Государственное учреждение), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений Многоквартирного дома.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.15. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.16. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.17. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности управляющей организации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по  
настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с  
данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за  
коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.4. По поручению Собственника обращаться в судебные органы в защиту интересов Собственника в отношении объектов общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.5. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу  
каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации)  
предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за  
содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном  
доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением  
собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное  
соглашение для подписания.

3.2.6. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственников – граждан, оплата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.2.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, города Москвы и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению, содержанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.8. В целях информирования жителей размещать возле подъездов многоквартирного дома информационные стенды.

3.2.9. Поручать выполнение части обязательств по настоящему Договору иным организациям.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.3. При неиспользовании 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 к помещениям 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) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета  
ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных  
коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без  
согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче  
помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки  
помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий,  
приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. ( при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

к) информировать Управляющую организацию 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. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему 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.

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

**3.4. Собственник имеет право:**

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,**

**ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном правовыми актами г. Москвы.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению Многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- стоимостью взносов на капитальный ремонт Многоквартирного дома;

-стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам и ставкам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Размер платы за жилищные услуги устанавливается в равном размере за квадратный метр площади помещения Собственника, в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника, по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год. С момента вступления в действие нормативных актов об изменении ставок и тарифов, расчеты с населением автоматически производятся с использованием новых тарифов без уведомления Собственников.

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных (информационных) документов, выставляемых с помощью МФЦ района по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного (информационного) документа.

4.7. В выставляемом, с помощью системы МФЦ района, по поручению Управляющей организации, платежном (информационном) документе указывается: расчетный 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, с учетом исполнения условий настоящего 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.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.5 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном (информационном) документе.В случае предоставления платежного (информационного) документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе системы МФЦ района.

4.10. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.14. 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 города Москвы.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов системы МФЦ района. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действия или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения. По соглашению Сторон неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.4. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.6. 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. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае**:

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

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

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три 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.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации или реорганизации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях /или иных по п. 3.2.5 Договора.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта. 6.1.1 настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с момента его подписания Сторонами.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за 1 месяц до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по п. 3.2.5, какие были предусмотрены таким Договором.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **СОБСТВЕННИК**  (представитель собственника)  **Для собственников – физических лиц:**  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  серии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан (когда) «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.  (кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (фамилия, инициалы) |  | **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  **ГБУ «Жилищник района Арбат» в лице**  **директора**  Адрес: 121099, г. Москва, Проточный пер., д. 9 стр. 1  Реквизиты:  л/с 2696142000451963  р/с 40601810245253000002  ГУ Банка России по ЦФО г. Москва  БИК 044525000  ИНН 7704878309  КПП 770401001  **Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ю.Соломатина**  (подпись) (фамилия, инициалы)  М.П. |