**ДОГОВОР**

управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск « 01 » сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Луговое», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Щербачева Александра Александровича, действующего на основании Устава исобственник помещений № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенным по адресу: г. Южно-Сахалинск, п/р Луговое, ул. 2-я Набережная, д. 73 в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1.Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением находящимся в многоквартирном доме по адресу: г. Южно-Сахалинск, п/р Луговое, ул. 2-я Набережная, д. 73 кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2.Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании Договора управления многоквартирным домом.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначения для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений. Управляющая организация управляет многоквартирным домом по решению собственников, руководствуясь положениями настоящего договора.

1.5. Условия Договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.е. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами

Управляющая организация, в соответствии с приложением №1, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Управляющая организация, от имени, по поручению и за счет собственников помещений заключает договора с ресурсоснабжающими организациями, для последующего предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений. Собственники помещений доверяют управляющей организации право самостоятельно определять условия договоров, заключаемых с ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
2. на системе горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
3. на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
4. на системе электроснабжения – входные соединения клеммы индивидуального прибора учета электроэнергии.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора (изменения и дополнения перечня принимаются на Общем собрании Собственников многоквартирного дома). Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения между Собственником и Управляющей организацией. Соглашение составляются в 2 экземплярах, и подписывается обеими сторонами. Порядок проведения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения определяется жилищным законодательством.

2.4.Состав общего имущества жилого многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 2.

2.5.Текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений. В случае непринятия в течение первого квартала текущего года общим собранием решения об использовании собираемых денежных средств в рамках статьи «текущий ремонт», Управляющая организация вправе приступить к выполнению работ по текущему ремонту самостоятельно.

2.6. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не являются предметом настоящего договора управления.

2.7. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

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 требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных актов.

3.1.2. Оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с приложением № 1 являющимся неотъемлемой частью Договора.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с условиями договоров, заключенных по поручению собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

В части предоставления коммунальных услуг:

- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;

- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, если иного не установлено договором с ресурсоснабжающей организацией. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующий за днем обращения, предоставить ему указанный журнал;

- производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на объем и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

- информировать Собственника об обнаружении неполадок в работе внутридомовых инженерных сетей и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

- не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

Предполагаемые дата и время проведения работ;

Номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

Вид работ, которые будут проводиться;

Должность, фамилия, имя, отчества лица, ответственного за проведение работ;

- производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства РФ и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и Договором неустоек (штраф, пеней);

Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.1.4. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания;

- обеспечивать соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативных правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, в том числе путем подачи заявлений в суд в интересах Собственников помещений;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей и взносов;

- составить сметы доходов и расходов на соответствующий год;

-вести делопроизводство, бухгалтерский учет бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обеспечить сохранность документации, полученной от управляющей ранее организации в соответствии с действующим законодательством РФ;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

- информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течении одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно;

- по обращению Собственника оказывать содействие в проведении Общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

3.1.5.Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из нежилого в жилое, перепланировки, - в течение трех рабочих дней с момента обращения;

3.1.6. По письменному запросу Собственника предоставлять отчет о расходовании денежных средств и оказанных услуг за прошедший год;

3.1.7. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта, его объеме и стоимости, о сроках проведения и порядке софинансирования ремонтных работ;

3.1.8. В случае изменения способа управления многоквартирным домом в установленном порядке, передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, на основании представленных документов, свидетельствующих об изменении способа управления;

3.1.9. По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора;

3.1.10. Ежегодно (не позднее истечения первого квартала года, следующего за отчетным) представлять отчет перед общим собранием жильцов МКД по вопросам деятельности, в том числе финансовой (отражая суммы средств начисленных, оплаченных жильцами, перечень исполненных работ, остаток текущих средств на новый год) в связи с исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.11. Осуществлять начисление и сбор платы со всех жильцов МКД за предоставление услуг и осуществление услуг, и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг, установленных решением общего собрания собственников, а также производить принудительное взыскание задолженности.

3.1.12. Ежегодно составлять план работ на соответствующий год с предоставлением сметы доходов и расходов.

3.1.13. Заключать договоры, во исполнение решений общего собрания собственников жилья, в том числе о сдаче в аренду общего имущества МКД, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества МКД и передаче иных прав на общее имущество МКД.

3.1.14. Осуществлять прием и дальнейшее техническое обслуживание ОДПУ, при условии принятия решения собственниками МКД по вопросу включения в стоимость тарифа за текущее содержание услуг по техническому обслуживанию ОДПУ.

**3.2. Собственник обязан:**

 3.2.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные положениями настоящего Договора;

 3.2.2. Ежемесячно вносить плату за содержание, текущий и капитальный ремонт не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным;

 3.2.2.1. Оплачивать коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды (ОДН), в том числе сверх норматива и распределяемые между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

 3.2.3. Использовать помещение по его прямому назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

 3.2.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

 3.2.5. Соблюдать права и законные интересы соседей. Правила пользования жилыми помещениями утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.;

 3.2.6. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.7. Согласовать с Управляющей организацией ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство, перепланировку, капитальный ремонт инженерных систем в порядке, предусмотренном законодательством РФ, установку дверей входов в тамбуры лестничных площадок, на площадки перед мусоропроводами, лифтом; не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, включая санитарное оборудование, имеющее водопотребление более проектных данных;

3.2.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, не нарушать пломбировку счетчиков, не осуществлять изменения их расположения в составе инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

3.2.10. Не закрывать общие участки инженерных сетей (стояки) центрального отопления, водоснабжения и водоотведения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, без возможности постоянного доступа (осмотра) к ним;

3.2.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации 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;

3.2.13. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- изменений в составе семьи;

- изменений в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;

- передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;

- изменений в технических характеристиках квартиры;

- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищные услуги;

3.2.14. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а так же устройств, находящихся в них, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ;

3.2.15. Уведомлять Управляющую организацией об установке квартирных индивидуальных приборов учета;

3.2.16. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещениях, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

3.2.17. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами;

3.2.18. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входи и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выход, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

3.2.19.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации;

3.2.20. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

3.2.20.1. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а так же сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения договора;

3.2.20.2. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключении настоящего договора (новых членов семьи нанимателя), а так же о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты произошедших изменений.

**3.3.Управляющая организация имеет право:**

- требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;

- самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ (приложение 1);

- самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по санитарной очистке придомовых территорий и контейнерных площадок, вывозу крупногабаритного и бытового мусора, расчистке придомовой территории от снега и наледи;

- осуществлять контроль над исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику, нанимателю жилищных коммунальных и прочих услуг;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором;

- производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра;

- заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора;

- осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и принять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению;

- в случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых;

- требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательном порядке;

**3.4.Собственник имеет право:**

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

3.4.2.Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудования балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;

3.4.3. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;

3.4.4.Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ и условиями настоящего договора;

3.4.5.Обращаться в Управляющую организацию с запросом о предоставлении ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

3.4.6.Утверждать порядок и время проведения капитального ремонта на Общем собрании Собственников;

3.4.7. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего договора.

3.4.8. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. **ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и составляет 23 руб. 50 коп. за 1 кв. м. общей площади. Перечень услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и управлению указан в приложении № 1;

 4.2. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроэнергия) определяется в соответствии с утвержденными тарифами установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном Федеральным Законом.

4.3.Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников жилых помещений устанавливается в соответствии с учетом предложений управляющей организации, нормативными актами и Жилищным кодексом РФ и утверждается на общем собрании собственников помещений. Утвержденный размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на срок не менее чем один год.

4.4. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией на основании индексов дефляторов и индексов цен по соответствующему виду экономической деятельности, устанавливаемые приказом Минэкономразвития Российской Федерации. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

4.6.Плата за помещение и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов. В платежном документе указываются сведения в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

4.7.Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

4.8.В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

4.9.Управляющая организация должна произвести перерасчет платы по договору по факту предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, если такой факт подтвержден в соответствии с установленными нормами и настоящим договором.

4.10.Изменение 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, производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4.11.Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

4.12.Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, выставляемых управляющей компанией и представленных не позднее двадцатого числа месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указываются сведения в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

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

4.14. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

1. **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ**

**УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И УСТАНОВЛЕНИЕ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов может осуществлять уполномоченное собственниками лицо, если это установлено решением общего собрания собственников помещений. Уполномоченное лицо контролирует деятельность управляющей организации путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации об объемах, качестве и периодичности оказания услуг и (или) выполненных работ не позднее 20 рабочих дней с даты обращения;

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

- составление актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп.5.3.-5.5. раздела 5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников с указанием даты, времени и места для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организацией на обращения Собственника;

5.2.Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. В случае нарушения условий настоящего Договора составляется акт в присутствии представителей:

- Управляющей организации;

- Собственника (члена семьи Собственника), Нанимателя (члена семьи нанимателя);

-подрядной организации;

-свидетелей (соседей) и других лиц.

Количество человек (комиссия), присутствующих при составлении акта должно быть не менее трех человек.

Если в течение одних суток с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) под расписку.

5.6.Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональному занимаемому помещению.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1.За неисполнение или ненадлежащее использование настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2.Размер убытков и неустойки при непредставлении услуг, выполнение работ ненадлежащего качества устанавливается в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим договором.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

1. **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1.Основания и порядок расторжения договора:

- в случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.

- по соглашению сторон.

- в судебном порядке.

- в случае смерти Собственника – со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

- в случае ликвидации Управляющей организации.

- в связи с окончанием срока действия Договора.

- по решению контролирующей организации.

- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения Управляющей организации от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений при изменении способа управления многоквартирным домом или выбрана иной управляющей компании Собственники, СМКД или активист (председатель) МКД обязаны за три месяца до момента расторжения письменно известить Управляющую организацию с приложением надлежащих подтверждающих документов (Протокол общего собрания собственников).

7.4. Досрочное расторжение Договора возможно только после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов на момент расторжения возникших между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Управляющая организация обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений – уполномоченному Собственниками лицу, на основании обращения и представления протокола общего собрания собственников, подтверждающего изменение способа управления МКД или выбора иной управляющей компании.

7.6. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 9.1 настоящего Договора.

7.7.Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

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

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон по месту нахождения многоквартирного дома.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1.Договор заключен с момента его подписания на срок 5 (пять) лет.

9.2.Договор может быть прекращен в порядке, установленном в разделе 7.

9.3.Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, действие настоящего Договора пролонгируется на тот же срок на тех же условиях.

9.4.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения к Договору:**

1.Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и управлению многоквартирным домом Приложение № 1.

2.Состав общего имущества многоквартирного дома, передаваемого в управление Приложение № 2.

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «Луговое»693021, г. Южно-Сахалинск, пл.р-он Луговое, ул. Гайдука д. 3аТел: 799-401Генеральный директор Щербачев А.А.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)м.п. | **Собственник:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

от «01» сентябрь 2017 г.

|  |
| --- |
| **Перечень работ и услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.** |
| **№ п/п** | **Наименование работ/услуг** | **Периодичность** | **Стоимость на 1 м2 общ. площади (руб. мес.)** |
| **1** | **Уборка придомовой территории:** |   |   |
| - подметание придомовой территории в летний период; | 6 раз в неделю | 0,56 |
| - уборка мусора с газонов, установка и очистка урн; | 6 раз в неделю | 0,43 |
| - уборка мусора на контейнерных площадках, площадок для мусоросборниках; | 6 раз в неделю | 0,4 |
| - сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов (мест движения пешеходов); | По мере необходимости | 0,25 |
| - сдвижка и подметание снега при снегопаде (мест движения пешеходов); | По мере необходимости | 0,3 |
| - очистка территорий у крылец и пешеходных дорожек от наледи и льда | 6 раз в неделю, по мере необходимости  | 0,65 |
| - сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек; | По мере необходимости | 0,41 |
| - механизированная очистка территории от снега | По мере необходимости | 1,9 |
| - посыпка территории песком. | По мере необходимости | 0,1 |
|  | **Уборка подъездов** |   |   |
| - подметание полов в помещениях общего пользования; | 5 раз в неделю | 0,76 |
| - протирка пыли с колпаков, светильников, подоконников, оконных ограждений поручней, перил, почтовых ящиков в помещениях общего пользования; | 5 раз в неделю | 0,55 |
| - мытьё окон, панелей, подоконников, перил, поручней, лестничные марши и дверей общего пользования (мытье подъездов) | 2 раза в год (апрель, октябрь) | 0,55 |
|  | **Обслуживание и ремонт конструктивных элементов зданий:** |   |   |
| - частичная замена кровель и заделка примыканий вентиляционных блоков в местах протечек кровли; | утвержденный план, по заявкам собственников | 1,32 |
| - замена и монтаж отдельных элементов стропильной системы кровли; | утвержденный план, по заявкам собственников | 1,07 |
| Частичный ремонт фасада (ремонт межпанельных швов) | утвержденный план, по заявкам собственников | 0,32 |
| **5** | - герметизация примыканий козырьков входа в подъезды; | утвержденный план, по заявкам собственников | 1,6 |
| **Внутридомовое обслуживание:** |  |   |
| Обслуживание и ремонт домофонных дверей, установка дверей. | по заявкам собственников | 1 |
| Установка энергосберегающих окон в подъезд, обслуживание и текущий ремонт |   | 1 |
| **систем электроснабжения:** |  |   |
| - проведение технических осмотров систем электроснабжения, устранение неисправностей в электрооборудовании. Снятие показаний ИПУ и ОДПУ | утвержденный план, по заявкам собственников | 0,44 |
| **систем теплоснабжения:** |  |   |
| - техническое обслуживание и устранение неисправностей в системе теплоснабжения; | утвержденный план, по заявкам собственников | 1,64 |
| - консервация, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления. | 1 раз в год | 0,8 |
| **систем холодного водоснабжения:** |  |   |
| **6** | - техническое обслуживание и устранение неисправностей в системе холодного водоснабжения и водоотведения. | утвержденный план, по заявкам собственников | 1,2 |
| **Аварийное обслуживание:** |  |   |
|   | - аварийное обслуживание систем водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергосбережения. | Локализация аварий немедленно.  | 2,35 |
| **7** | **Услуги по управлению** |   |   |
| 1.Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому. | На период действия данного договора | 3,9 |
| 2.Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями. |
|  3.Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов. |
| 4.Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам. |
| 5.Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан. |
| 6.Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями. |
| 7.Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения. |
| 8.Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги, по требованию пользователя помещения. |
| 9.Подготовка предложений о проведении капитального ремонта. |
| 10.Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их предоставление на Общее собрание собственников. |
| 11.Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора. |
| 12.Решение вопросов пользования Общим имуществом. |
| 13.Осуществление деятельности по взысканию дебиторской задолженности. |
| 14.Оценка возможности проведения ремонтов систем тепло и водоснабжения, кровель и подвалов, фасадов в рамках текущего ремонта, с привлечением независимых государственных структур (ГЖИ, Межведомственная комиссия) |
|  | **Итого:** |  | 23,5 |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Щербачев А.А.м.п. | Собственник **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ Подпись ФИО |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

 от «01» сентября 2017 г.

**Состав общего имущества дома**

1) В состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования) в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая бойлерные, электрощитовые, тепловые и водомерные узлы, и другое инженерное оборудование);

б) **крыши**

в) **ограждающие несущие конструкции** многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) **ограждающие несущие конструкции** многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) **механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование**, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) **земельный участок,** на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в случае если, границы земельного участка документально не определены компетентными органами, то земельный участок эксплуатируется (обслуживается) по фактическому использованию собственниками многоквартирного дома;

2) В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные **системы холодного и горячего водоснабжения,** состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартальной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3) В состав общего имущества входит внутридомовая **система отопления**, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

4) В состав общего имущества входит внутридомовая **система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно- распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

5) Внешней границейсетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Щербачев А.А.м.п. | Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)/ Подпись ФИО |  |