Приложение 6

к конкурсной документации

**Проект Договора управления многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| пгт Оричи | [**число, месяц, год**] |

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(приложению № 1), действующие на основании ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, (протокол от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.) настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. **Общие положения**

**1.1.Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме, или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

**1.2.Управляющая компания** – организация, отобранная организатором открытого конкурса в лице Администрации Оричевского городского поселения на выполнение функций по управлению многоквартирным домом и организации предоставления коммунальных услуг, оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме.

**1.3.Ресурсоснабжающие и подрядные организации** – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, обеспечению тепло-, водо-, электроснабжением, водоотведением, вывозу твердых бытовых отходов. В отношениях с данными организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

**1.4.Общее имущество многоквартирного жилого дома** определяется статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, техническим паспортом на жилой дом.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

а) помещения в многоквартирном 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, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы);

б) крыши;

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

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.5.В границу эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения Управляющей компании по настоящему Договору входит:

по системе отопления - проектная внутридомовая система отопления, от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, состоящая из стояков, обогревающих элементов, находящихся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п., регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В домах с горизонтальной разводкой зона ответственности Управляющей компании устанавливается на первом резьбовом соединении после отсекающего запорно-регулирующего устройства. Ответственность за запорно-регулирующее устройство несет Управляющая компания;

по системе горячего и холодного водоснабжения – проектная внутридомовая инженерная система горячего и холодного водоснабжения от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, состоящая из стояков, до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а так же механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;

по системе канализации – проектная внутридомовая система канализации от внешней границы (первого приемного колодца), состоящая из стояков, тройника в квартире.

по системе электроснабжения – проектная внутридомовая система электроснабжения от внешней границы с ресурсоснабжающей организацией, 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, , автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.6.Граница ответственности Собственника по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, включая оконные заполнения, входную дверь в квартиру, балконную дверь (дверь лоджии), конструкции балкона (лоджии).

1.7.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8.При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Кировской области, Оричевского городского поселения.

1. **Предмет Договора**

2.1.Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и пользования гражданам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.2.По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3.Управляющая компания с согласия Собственника помещений, принятого на общем собрании, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственника, в том числе, заключение с третьими лицами Договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций, и иных Договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества Собственников помещений и не приводящих к ухудшению его состояния. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования общего имущества Собственников помещений направлять на оплату услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, благоустройство придомовой территории дома.

1. **Перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию**

**и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых**

**(оказываемых) по договору управления многоквартирным домом,**

**порядок изменения такого перечня**

3.1.Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом установлен в соответствии с составом работ по видам услуг на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой из таких работ и услуг. Данный перечень сформирован из числа работ и услуг, указанных в [минимальном перечне](consultantplus://offline/ref=463F921207CC6642487FC4D8EEB4D1015BF7224A9E4FCA0A6F33B9AEE10166259A7432499C8D50E87DyFG) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 №290 (приложение 2 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

3.2.Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых по договору управления многоквартирным домом установлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая требования к объемам, качеству и периодичности каждой дополнительной работы и услуги (приложение 3 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

1. **Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание**

**и ремонт помещения, а также порядок внесения такой платы**

4.1.Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в рамках действующего Договора на основании решения Оричевской поселковой Думы, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ, предусмотренным приложениями2 и 3 к настоящему Договору.

4.2.Цена Договора включает в себестоимость выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников), и может быть изменена в случае изменения органами местного самоуправления Оричевского городского поселения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением Оричевской поселковой Думы.

4.3.Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.4.Плата за оказываемые услуги начисляется Собственнику с момента приобретения им прав на владение или пользование помещением.

4.5.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность перерывов в предоставлении услуг, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.6.В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт помещения, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт 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 РФ от 13.08.2006 № 491.

4.7.Собственники помещений в полном объеме вносят плату за помещение и коммунальные услуги, включающую в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги (откачка септика), рассчитанную исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемых по нормативам или показаниям приборов учета по тарифам, установленным органом местного самоуправления.

4.8.Плата за содержание и ремонт жилья определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, утвержденном органом местного самоуправления и может быть пересмотрен (не чаще одного раза в год) при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений.

4.9.Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника по отдельному Договору, в соответствии с действующим законодательством. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Регионального оператора о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.10.Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4.11.В случае принятия Собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.12.Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный правовыми актами администрации города, может быть изменен, но не чаще 1 раза в год. При этом размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме должен соответствовать такому перечню работ.

4.13.Собственник помещения **ежемесячно, до десятого числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, оплачивает предоставленные ему жилищные и коммунальные услуги. Плата вносится на расчетный счет Управляющей компании. Платежные документы предоставляются Управляющей компанией.

4.14.Расчетным периодом является календарный месяц.

4.15.При изменении тарифов на оплату жилищных и коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

1. **Порядок осуществления контроля за выполнением**

**Управляющей компанией ее обязательств**

5.1.Формы и способы осуществления Собственником помещений в многоквартирном доме, контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом, которые предусматривают:

- обязанность Управляющей компании предоставлять по запросу Собственника помещения в многоквартирном в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом, а также информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ,а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества;

- право Собственника помещения за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей компании о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, размещенным в помещении Управляющей компании, а также на досках объявлений, находящихся в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

- обращение в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, в другие органы согласно действующему законодательству.

**6. Обязанности сторон**

6.1**.Управляющая компания обязана:**

6.1.1. управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

6.1.2. представлять законные интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом в государственных и других организациях, а также в отношениях с ресурсоснабжающими организациями.

6.1.3. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

6.1.4. организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств, в соответствии с составом работ и периодичностью их выполнения, установленным приложениями 2 и 3 к настоящему Договору.

Обязательному выполнению при этом подлежат работы, связанные с обеспечением работоспособности и безопасности инженерных систем, работы по устранению аварийных ситуаций и работы, обеспечивающие минимальные нормы санитарного содержания жилых зданий и придомовых территорий.

6.1.5. организовывать проведение капитального ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, если Собственниками помещений в многоквартирном доме принято такое решение, в соответствии с федеральным и областным законодательством;

6.1.6. информировать Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении текущего, капитального ремонта или реконструкции дома не позднее, чем за 30 дней до начала работ путем размещения уведомления в соответствии с действующим законодательством. При необходимости, по требованию Собственников помещений в многоквартирном доме предоставлять графики проведения указанных работ;

6.1.7. организовывать проведение работ по своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

6.1.8. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного жилого дома;

6.1.9. организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем договоре жилищно-коммунальных услуг;

6.1.10. осуществлять начисление и сбор платежей за жилищные услуги, в соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги, в том числе: начислять платежи, выставлять Собственнику платежные документы для внесения платы, производить сверку расчетов с Собственниками, производить перерасчет платы и корректировку размеров платы в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществлять контроль за своевременным внесением платежей, принимать меры по внесению Собственниками задолженностей по оплате помещений и иных услуг.

6.1.11**.**осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов в соответствии с действующим законодательством;

6.1.12. нести перед Собственником ответственность за исполнение Правил предоставления коммунальных услуг, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества и иных требований действующего законодательства;

6.1.13. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника помещения, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В соответствии со сроками, установленными действующим законодательством, письменно информировать Собственника о решении, принятом по заявленному вопросу.

6.1.14. обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

6.1.15. за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей компании, ТСЖ, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе Собственниками непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

6.1.16. не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.

**6.2.Собственник обязан:**

6.2.1. поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.2.2. при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщать о них в оперативно-диспетчерскую службу Управляющей компании;

6.2.3. содержать в чистоте и порядке свое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, в том числе вентиляционные каналы и объекты благоустройства, не нарушать права и законные интересы других Собственников;

6.2.4. не производить переустройство (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и иного оборудования) и (или) перепланировку (изменение конфигурации) помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного Жилищным Кодексом Российской Федерации;

6.2.5. своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, в полном объеме вносить плату за предоставляемые жилищные и коммунальные услуги по ценам и тарифам, утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6.2.6. допускать, в заранее согласованное Сторонами настоящего Договора время, в занимаемое помещение представителей Управляющей компании или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра приборов учета и контроля, конструктивных элементов, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, обеспечив для этого свободный доступ к инженерным сетям, иному оборудованию;

для ликвидации аварий - в любое время;

6.2.7. участвовать в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

6.2.8. обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью жилого многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ.

6.2.9. не использовать теплоноситель системы закрытого центрального отопления для целей горячего водоснабжения;

6.2.10. не допускать совершение действий, приводящих к порче помещения, систем безопасности общего имущества многоквартирного дома и систем инженерного оборудования;

6.2.11. обеспечивать сохранность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, оплачивать стоимость их технического обслуживания, поверку, замену и опломбировку по истечении межповерочного периода окончании срока эксплуатации или вышедших из строя;

6.2.12. не совершать самовольных действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла;

6.2.13. допускать представителей Управляющей компании или уполномоченных ею лиц в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное Сторонами время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

6.2.14. в случае перехода права собственности на жилое помещение другому лицу своевременно известить об этом Управляющую компанию**,** произвести полный расчет.

6.2.15. оформлять в установленном порядке письменное разрешение Управляющей компанией на:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций и замену на другой тип приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам;

- изменение имеющихся проектных схем учета водопотребления, водоотведения, электроснабжения;

- на прокладку и использование воздушных линий электроснабжения для подогрева автотранспорта;

- на демонтаж и реконструкцию вентиляционных шахт в помещениях;

6.2.16. не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-техническим нормативам;

6.2.17. уведомлять Управляющую компанию о сдаче занимаемого помещения в аренду;

6.2.18. нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в перечень мероприятий, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

6.2.19. не осуществлять парковку автотранспорта на хозяйственных площадках либо в непосредственной близости от них, в том числе на тротуарах, если это затрудняет работу коммунальных и специальных служб, на газонах, детских и спортивных площадках;

6.2.20. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими законодательными актами.

1. **Права сторон**

**7.1.Управляющая компания имеет право:**

7.1.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом решений, принятых на общем собрании Собственников помещений, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания. Проводить выбор специализированных организаций для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

7.1.2. представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного жилого дома;

7.1.3. предъявлять требования к Собственникам помещений в многоквартирном доме по своевременному внесению платы за установленные Договором и выполненные работы, и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

7.1.4. требовать обеспечения допуска в помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей компании, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

7.1.5. в случае не предоставления доступа в помещение для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, в целях сокращения времени ограничения пользования коммунальными услугами другими собственниками помещений когда аварийная ситуация в отдельном помещении повлекла отключение холодного или горячего водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в помещение (комиссионное, с участие представителей правоохранительных органов, городской службы спасения, вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации);

7.1.6. в случае нарушений Правил эксплуатации инженерного оборудования, установленного представителями эксплуатирующей организации, произвести отключение оборудования, вплоть до устранения выявленного нарушения;

7.1.7. приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

7.1.8. выполнять дополнительные поручения Собственников помещений при условии решения общего собрания Собственников помещений за дополнительную плату по:

**-** заключению и сопровождению договоров по использованию общего имущества в многоквартирном доме;

**-** оформлению пакета документов по итогам проведения общих собраний Собственников помещений;

**-** другие услуги, не противоречащие действующему законодательству.

**7.2. Собственник имеет право:**

7.2.1. на своевременное и качественное предоставление жилищных и коммунальных услуг, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

7.2.2. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

7.2.3. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников помещений в многоквартирном доме**;**

7.2.4. требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт помещения, в случае выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества (за исключением услуг по управлению), в порядке, установленном действующим законодательством;

7.2.5. требовать информацию о порядке предоставления услуг, их потребительских качествах, о размере платы за содержание и ремонт помещений, за коммунальные услуги;

7.2.6. передавать Управляющей компании полномочия по заключению и сопровождению договоров по использованию общего имущества в многоквартирном доме, на условиях, принятых на общем собрании Собственников помещений. Размер платы за использование общего имущества определяется решением общего собрания Собственников помещений.

7.2.7. требовать от Управляющей компании осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

7.2.8. требовать от Управляющей компании выполнения обязательств и осуществлять контроль за выполнением работ по настоящему Договору.

**8. Ответственность сторон**

8.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

-в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора,

-невыполнение явилось действием обстоятельств непреодолимой силы

8.3.Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

8.4.Управляющая компания несет ответственность:

- перед Собственниками помещений за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством:

- в виде возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и третьих лиц виновными действиями Управляющей компании;

- в виде возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

8.5.Исполнение обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору обеспечивается любым из трех способов:

- страхование ответственности Управляющей компании;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита.

8.6.Обеспечение реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей компанией обязательств по Договорам управления многоквартирным домом в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей компанией вреда общему имуществу Собственников помещений.

8.7.Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей компанией Собственникам помещений средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников помещений, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей компанией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации всего или части обеспечения, Управляющая компания обязана гарантировать его ежемесячное возобновление за счет собственных средств.

8.8.Собственник помещения несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 6.2. настоящего Договора.

8.9.Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с действующим законодательством несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками).

8.10.Собственники помещений в случае несвоевременной или не полной оплаты жилищно-коммунальных услуг, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата пени не освобождает Собственника помещения от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате предоставленных услуг.

1. **Срок действия и расторжение Договора**

9.1.Договор вступает в силу с даты заключения и действует в течение 3лет. Срок действия Договора может быть продлен не более чем на 3 месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](consultantplus://offline/ref=463F921207CC6642487FC4D8EEB4D1015BF72E44984FCA0A6F33B9AEE10166259A7432499C8C50E97DyFG) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая Управляющая компания, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая Управляющая компания, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

9.2.В случае, если Собственники помещений до окончания срока действия настоящего Договора не выберут способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не будет реализовано, то в соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления будет проведён открытый конкурс по отбору Управляющей компании в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 на следующий период.

9.3.Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора собственник и Управляющая компания обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

9.4.Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

1. **Прочие условия**

10.1.Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2.Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и являются его неотъемлемой частью.

10.3.Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.4.Неотъемлемой частью Договора является:

- приложение 1. - Список собственников помещений в многоквартирном доме;

- приложение 2. - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- приложение 3. - Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

1. **Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания:  юр. адрес: [**вписать нужное**]  ОГРН: [**вписать нужное**]  ИНН: [**вписать нужное**]  р/с [**вписать нужное**]  в [**вписать нужное**]  к/c [**вписать нужное**] БИК [**вписать нужное**]  Руководитель:  [**подпись**]/[**Ф. И. О.**]/ | Собственник:  [**Ф. И. О.**]  паспорт [**вписать нужное**]  N [**вписать нужное**]  выдан [**вписать нужное**]  когда [**вписать нужное**]  зарегистрирован по месту постоянного проживания: [**вписать нужное**]  [**подпись**]/[ **Ф.И.О.]/** |

**Приложение № 1**

**к Договору**

**СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ**

**помещений в многоквартирном доме по адресу:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ кв.** | **ФИО** | **Подпись** |
| **1** |  |  |
| **2** |  |  |
| **3** |  |  |
| **4** |  |  |
| **5** |  |  |
| **6** |  |  |
| **7** |  |  |
| **8** |  |  |
| **9** |  |  |
| **10** |  |  |
| **11** |  |  |
| **12** |  |  |
| **13** |  |  |
| **14** |  |  |
| **15** |  |  |
| **16** |  |  |
| **17** |  |  |
| **18** |  |  |
| **19** |  |  |
| **20** |  |  |
| **21** |  |  |
| **22** |  |  |
| **23** |  |  |
| **24** |  |  |
| **25** |  |  |
| **26** |  |  |
| **27** |  |  |
| **28** |  |  |
| **29** |  |  |
| **30** |  |  |
| **31** |  |  |