**ДОГОВОР №**

**управления многоквартирным домом**

**между управляющей компанией и товариществом собственников жилья**

г. Ростов-на-Дону «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

ООО «Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Воронкина Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и вместе именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1**. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. 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 указанного помещения.

Собственник владеет, пользуется и участвует в распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Товарищество собственников жилья - объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирных домах.

1.3. Управляющая компания - организация, уполномоченная Товариществом на выполнение функций по управлению обслуживанием дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющая компания на договорной основе возлагает обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет выплаченных платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

1.5. 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение № \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

1.6. 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.

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

1.8. Высшим органом управления многоквартирным домом является Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом Правление Товарищества.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а

также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания определен в

Приложении №2 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении №2, может быть изменен решением Правления Товарищества по предложению Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через шестьдесят дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- 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;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

3.1.2. Выставлять собственникам помещений счета за коммунальные услуги, включая содержание и ремонт общего имущества не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором.

3.1.3. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Управлять финансовыми потоками по коммунальным платежам, оказываемым Исполнителями, регулярно, в соответствии с договорами, осуществлять перечисления поступающих на счет Управляющей компании средств, адресованных Исполнителям коммунальных услуг.

3.1.5. Производить начисление (ведение лицевых счетов), сбор, перерасчет платежей собственнику за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.6. Производить по требованию Товарищества и других собственников помещений сверку платежей по настоящему Договору.

3.1.7. При оказании Собственнику услуг по текущему и капитальному ремонту информировать Товарищество и других собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим договором.

3.1.8. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.9. Информировать Товарищество и других собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее чем за 30 дней до дня предоставления платежных документов.

3.1.10. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения Правлению Товарищества об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.11. На основании решения Собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.1.12. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственников плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Требовать собственников помещений внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.

3.2.4. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. Давать предложения Правлению Товарищества по направлениям использования совместного имущества для целей хозяйственной деятельности. По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом Товарищества.

3.2.6. Управляющая Компания вправе без предварительного уведомления Товарищества и других собственников помещений приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

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

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

3.2.7. Управляющая Компания по согласованию с Правлением ТСЖ вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг собственнику жилого помещения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Товарищества и других собственников помещений в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг в течение 4 месяцев;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения членов Товарищества и других собственников помещений к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) неудовлетворительного состояния внутриквартирных инженерных систем, за техническое состояние которых отвечают собственники помещений.

3.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.9. В случае неисполнения Товариществом или другим собственниками помещений, в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности, с правом передачи требований о взыскании задолженности третьим лицам.

3.2.10. Оказывать Товариществу и другим собственникам помещений на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ

и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Правление Товарищества обязано:

3.3.1. Создать Управляющей компании условия, необходимые для оказания услуг по настоящему договору.

3.3.2. По требованию Управляющей компании предоставлять последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору;

3.3.3. Созывать и проводить Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

3.3.4. Товарищество, в лице Председателя Правления, вправе ежемесячно контролировать объемы и качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая компания.

3.3.5. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества не реже чем один раз в год проводит ревизии  финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору, для предоставления общему собрания членов Товарищества  заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников помещений в Многоквартирном доме, отчета о финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему Договору.

3.3.6. Заключение договоров о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома, осуществляется Управляющей организацией, исключительно на основании решения Общего собрания членов Товарищества.  Платежи по данным договорам перечисляются на расчетный счет Товарищества и расходуются на цели, определенные  решением общего собрания членов Товарищества.

3.3.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных инстанциях.

3.4. Собственник обязуется:

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

3.4.2. Бережно относится к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщить о них Управляющей компании и в соответствующую аварийную службу.

3.4.3. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Многоквартирного дома.

3.4.4. 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.

3.4.5. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее двадцатого (20) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.6. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Размер пени приплюсовывается к коммунальным платежам очередного месяца.

3.4.7. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.5. Собственник имеет право:

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

3.5.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей Компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Товариществом путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей Компании ежеквартального отчета о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 4.2-4.4 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей Компанией на обращения Товарищества с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей Компании;

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

4.2. В случаях 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 Товарищества и других собственников помещений, общему имуществу Многоквартирного дома составляется акт о нарушении условий Договора.

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

4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей Компании (обязательно), Товарищества и других собственников помещений, подрядной организации (при необходимости), свидетелей (соседей) и других лиц.

4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Товарищества и других собственников помещений, описание повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

4.5. Акт составляется в присутствии представителя Товарищества и других собственников помещений, права которого нарушены. При отсутствии Товарищества и других собственников помещений, 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 двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Товариществу и другим собственникам помещений под расписку.

**5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

5.1. Управляющая компания осуществляет функции по управлению Многоквартирным домом, а также обеспечивает предоставление работ и услуг в соответствии с пунктом 2.2 Договора за счет платы, вносимой собственниками жилых  и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, а также средств из городского, областного или федерального бюджета, полученных Товариществом в установленном порядке.

5.2. Платежи собственников по Договору определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с решением общего собрания собственников (Протокол № от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_) и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за 1 квадратный метр** общей жилой площади. Фиксированная стоимость может применяться не менее одного года (часть 7 статьи 156 Кодекса).

В последующем указанная стоимость в соответствии с изменением уровня инфляции порядка (методикой) определения (расчета) стоимости может индексироваться Управляющей Компанией на основании. решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется. Предложение Управляющей компании оформляются дополнительным соглашением к данному договору.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади квартиры (нежилого помещения).

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

5.5. Размер платы за коммунальные услуги за тепловую энергию, водоснабжение и водоотведение рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ростовской области.

5.6. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 - 4.4 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.7. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей компании не позднее двадцатого (15) числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.10. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2.За ненадлежащее исполнение своих обязанностей по управлению общим имуществом дома, повлекшие аварии сетей отопления, водоснабжения и водоотведения, нанесшие ущерб собственникам помещений дома, Управляющая компания несет имущественную и финансовую ответственность.

6.3.За ненадлежащий контроль за внутриквартирными отведениями, повлекшим аварии сетей отопления, водоснабжения и водоотведения и нанесшим ущерб другим жильцам, виновный Собственник жилого помещения несет имущественную и финансовую ответственность.

6.4. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ,   
УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

7.2. Договор заключен сроком на один год.

7.3. Договор может быть изменен Дополнительным соглашением по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего соблюдения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен его правопреемник.

7.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, с учетом принятых Дополнительных соглашений.

7.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Товариществом, а в отсутствии такового - нотариусу на хранение.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.8.Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

Приложение №1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №3 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирными домами документов;

Приложение №4 Функции управления Управляющей компании по договору управления многоквартирными домами с товариществом собственников жилья;

Приложение №5 Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №6. Копия Устава Товарищества собственников жилья.

Приложение №7 Копия Устава Управляющей компании.

Приложение №8 Копия документа, подтверждающего полномочия лица, подписывающего Договор от имени Управляющего.

Приложение №9 Копия технического паспорта.

Приложение №10 Протокол правления товарищества собственников жилья о заключении договора с управляющей организацией

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Товарищество собственников жилья**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **ООО «Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом»** |
| Председатель правления \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 344000 г. Ростов-на-Дону,  пр. Соколова, 39  ИНН/КПП 6163157457/616301001  р/с 40702810800000019308  ОАО КБ «Центр-инвест»  344000 г.Ростов-на-Дону, пр.Соколова, 62  к/с 30101810100000000762  БИК 046015762  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Воронкин В.А. |

Приложение №1

к договору управления

многоквартирным домом

АКТ ОСМОТРА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Управляющая организация ООО «Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом» произвела осмотр многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и придомовой территории и составила настоящий акт.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование конструктивных элементов | Техническое состояние,  (дефекты, процент износа) |
| 1.   Фундамент, отмостка   2.   Стены   3.   Межпанельные стыки   4.   Фасад        - балкон        - эркер        - лоджия        - карниз        - водоотводящее устройство   5.   Кровля   6.   Перекрытия   7.   Полы   8.   Окна   9.   Двери   10.  Лестничные марши, площадки   11.  Системы инженерного оборудования:        - отопление        - горячее водоснабжение        - холодное водоснабжение        - канализация        - вентиляция        - газоснабжение        - газоходы        - дымоходы        - электроснабжение        - лифты        - ДУ и ПП        - КСКПТ          внутридомовые сети  12. Придомовая территория        -асфальтовое покрытие        -контейнерная площадка |  |  |

Председатель Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

мп мп

Приложение №2

к договору управления

многоквартирным домом

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№\_\_\_\_\_\_\_

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование работ |
| 1 | Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм. |
| 2 | Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования. |
| 3 | Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий. |
| 3.1 | При проведении технических осмотров и обходов (обследований):  а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);  б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);  в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;  г) прочистка канализационного лежака;  д) проверка исправности канализационных вытяжек;  е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;  ж) частичный ремонт кровли;  з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки. |
| 3.2 | При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:  а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;  б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;  в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;  г) ремонт кровли;  д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;  е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;  ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;  з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;  и) устранение причин подтапливания подвальных помещений. |
| 3.3 | Санитарное содержание придомовых территорий:  а) уборка в зимний период:  - подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки в случае необходимости;  - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;  - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;  - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;  - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;  б) уборка в теплый период:  - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;  - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;  - промывка урн - 1 раз в месяц;  - уборка газонов - 1 раз в сутки;  - выкашивание газонов - 1 раз в сезон;  - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;  - протирка указателей - 5 раз в год. |
| 3.4 | Санитарное содержание лестничных клеток:  а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:  - нижних двух этажей - 5 дней в неделю;  - выше третьего этажа - 1 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;  - влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;  б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;  в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;  г) мытье окон - 1 раз в год;  д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;  е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц. |
| 3.5 | Обслуживание мусоропроводов:  - профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;  - мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц;  - удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 5 дней в неделю;  - устранение засоров - по мере необходимости. |
| 3.6 | Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности. |
| 3.7 | Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы. |
| 3.8 | Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. |
| 4 | Бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (тепловодоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора). |
| 5 | Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):  а) замена прокладок, сальниковых набивок, запорной арматуры, относящихся к общему имуществу, с устранением утечки воды;  б) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации;  в) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;  г) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;  д) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации. |

Председатель Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

мп мп

Приложение №3

к договору управления

многоквартирными домами

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

№\_\_\_\_\_\_\_

ФУНКЦИИ УПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО

ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С

ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1.Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

2. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.

4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.

5. Проведение технических осмотров.

6. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.

7. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.

8. Обеспечение санитарного содержания здания и придомовой территории.

9. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.

10. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за

соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.

11. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме

коммунальными и прочими услугами.

12. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.

13. Сбор средств на содержание и ремонт дома.

14. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

15. Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы.

16. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.

17. Контроль и оценка качества содержания дома.

18. Контроль за расходами на обслуживание.

19. Разработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях членов Товарищества, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.

Председатель Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

мп мп