**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Ростов-на-Дону «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Воронкина Виталия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

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

(ФИО собственника)

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

(при необходимости указать всех собственников помещения на праве общей долевой собственности)

являющ\_\_\_\_\_\_ собственником (ами) квартиры № \_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_кв.м. дома по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее Многоквартирный дом на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое помещение)

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. №\_\_\_\_, хранящийся в ООО «Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом»).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

**2. Цель и предмет Договора**

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

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

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложением №2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

**3. Права и обязанности Сторон**

***3.1. Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в  соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия решения общим собранием) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ — от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.5. Требовать от Собственника – муниципального образования, в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной в соответствии с Договором, доплаты оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.6. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

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

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как:  залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.10. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному Многоквартирному дому.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — незамедлительно.

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

3.1.14. Заключать  договоры с поставщиками коммунальных услуг.

3.1.15. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго  квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собствеников помещений. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению №3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

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

3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.25. В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.26. Передать техническую документацию (при её наличии) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме — одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.27. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

***3.2. Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.6.  Производить пломбирование квартирных приборов учета за счет средств потребителей.

3.2.7. Проводить проверку работы установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета и сохранности пломб. В случае неисправности прибора учета или по истечении срока его поверки, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, производить расчет размера платы услуг с использованием утвержденных нормативов.

3.2.8. Ограничивать либо приостанавливать подачу Собственнику предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 6 месяцев или нарушения иных требований Договора.

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации для устранения аварийных ситуаций на инженерных сетях дома.

3.2.10. Не принимать заявления и заявки от собственников помещений, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг и требовать предоставления последней оплаченной квитанции за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.11. Осуществлять иные права , предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.12.Выдавать Собственнику уведомление о нарушении им правил содержания принадлежащего ему помещения или общего имущества жилого дома с указанием срока устранения допущенного нарушения

***3.3. Собственник обязан:***

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги сучетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.  
3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц,  
которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.  
3.3.3. Соблюдать следующие требования:  
а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;  
в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой  
электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;  
г) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не осуществлять действий,  
направленных на искажение их показаний или повреждение, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;  
д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);  
е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку  
помещений без согласования в установленном порядке;  
ж) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами  
и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;  
з) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;  
и) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ — с 8.00 час. до 20.00 час.);  
к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.  
л) не использовать пассажирские лифты (при их наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.  
м) не использовать мусоропровод (при его наличии) для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие отходы.  
При нарушении Собственником п.п. «а»-«м» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией,  
и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.  
3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за жилое помещение.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

о возникновении или прекращении права на льготы;

о необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг, либо поставку услуг ненадлежащего качества.

3.3.6. Информировать Управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ  — в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа  в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

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

3.3.9.  Обеспечить оснащение Многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, природного газа, электрической энергии.

3.3.10. При подаче заявления или заявки, предоставлять по требованию управляющей организации последнюю оплаченную квитанцию за жилищно-коммунальные услуги.

***3.4. Собственник имеет право:***

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

**4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение**

**и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ № \_\_\_) на срок не менее чем один год в размере \_\_\_\_\_\_\_ руб. за один кв.м. общей площади помещения. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Уровень рентабельности для Управляющей организации устанавливается в размере 7% от платежей Собственников за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

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

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по  соглашению сторон.

**5. Ответственность сторон**

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

**6. Осуществление контроля за выполнением управляющей**

**организацией её обязательств по договору управления**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

получения от Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

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

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами  комиссии.

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

6.5. 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). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен  инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

**7. Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

***б) по инициативе Управляющей организации****,* о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

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

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае смерти собственника — со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2.  При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника — физического лица или ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

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

7.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

7.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

**8. Срок действия Договора и заключительные положения**

8.1. Договор заключен на срок 3 года и  вступает в силу с момента подписания.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.  
8.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».  
8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы:   
8.5. 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.  
Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.  
Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом.

Приложение №3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

**9. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация** |
| Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт: серия\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_  выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ООО «Региональный центр управления многоквартирным жилым фондом»  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  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.А. Воронкин  МП |

**Приложение № 2**

к договору управления

многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

**при наличии лифта и мусоропровода**

**Содержание помещений общего пользования**

1.Влажное подметание нижних трех этажей  - 2 раза в неделю

2.Влажное подметание выше третьего этажа  - 1 раз в неделю

3.Подметание перед загрузочными клапанами мусоропровода – 6 раз в неделю

4.Подметание полов кабины лифта и влажная уборка – ежедневно

5.Очистка и влажная уборка мусорных камер – 2 раза в неделю

**Санитарное содержание придомовой территории**

1.Сдвижка и подметание свежевыпавшего снега – по мере необходимости

2.Подметание земельного участка в летний период – 1 раз в сутки

3.Уборка мусора с газонов, очистка урн  - 2 раза в неделю

4.Уборка мусора на контейнерных площадках – 1 раз в сутки

5.Покос травы  -  по мере необходимости

6.Вывоз ТОПП, органики, смета  -  ежедневно

7.Посыпание тротуаров пескопастой в период гололедов – по мере необходимости

**Санитарное содержание мусоропроводов**

1.Очистка и дезинфекция мусоропровода – 1 раз в месяц

2.Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер – 6 дней в неделю

3.Устранение засоров – по мере необходимости

**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**

1.Регулировка, промывка, гидравлическое испытание системы отопления – 1 раз в год

2.Консервация системы  отопления – 1 раз в год

3.Замена разбитых стекол окон, укрепление входных дверей в помещениях общего

пользования – по мере необходимости

4.Укрепление водосточных труб, колен, воронок

**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт**

1.Проведение технических осмотров - 2 раза в год

2.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации,

горячего водоснабжения, отопления - по мере необходимости

3.Устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических

устройств – по мере необходимости

4.Прочистка канализационного лежака - по мере необходимости

5.Техническое обслуживание газовых сетей, относящихся к общему имуществу

многоквартирного дома – ежегодно

6.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах

7.Проверка исправности канализационных вытяжек

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

1.Устранение протечек кровли

2.Частичный ремонт системы водоотвода

3.Частичный ремонт дверей в помещениях общего пользования

4Частичный ремонт окон в помещениях общего пользования

5.Частичный ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения

6.Частичный ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения

7.Частичный ремонт внутридомовых сетей канализации

8.Частичный ремонт внутридомовых сетей отопления

9.Частичный ремонт бойлеров

10.Частичный ремонт мусоропроводов

11.Частичный ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования

12.Частичный ремонт внутридомовых электрических сетей

13.Частичный ремонт механического оборудования лифта

**Прочее**

1.Аварийно-диспетчерское обслуживание  -  круглосуточно

2.Дератизация, дезинфекция, дезинсекция   -  по мере необходимости

**Приложение № 2**

к договору управления

многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

**без лифта и мусоропровода**

**Содержание помещений общего пользования**

1.Влажное подметание нижних трех этажей  - 2 раза в неделю

2.Влажное подметание выше третьего этажа  - 1 раз в неделю

**Санитарное содержание придомовой территории**

1.Сдвижка и подметание свежевыпавшего снега – по мере необходимости

2.Подметание земельного участка в летний период – 1 раз в сутки

3.Уборка мусора с газонов, очистка урн  - 2 раза в неделю

4.Уборка мусора на контейнерных площадках – 1 раз в сутки

5.Покос травы  -  по мере необходимости

6.Вывоз ТОПП, органики, смета  -  ежедневно

7.Посыпание тротуаров пескопастой в период гололедов – по мере необходимости

**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**

1.Регулировка, промывка, гидравлическое испытание системы отопления – 1 раз в год

2.Консервация системы  отопления – 1 раз в год

3.Замена разбитых стекол окон, укрепление входных дверей в помещениях общего

пользования – по мере необходимости

4.Укрепление водосточных труб, колен, воронок

**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт**

1.Проведение технических осмотров - 2 раза в год

2.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации,

отопления  - по мере необходимости

3.Устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических

устройств – по мере необходимости

4.Прочистка канализационного лежака - по мере необходимости

5.Техническое обслуживание газовых сетей, относящихся к общему имуществу

многоквартирного дома – ежегодно

6.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах

7.Проверка исправности канализационных вытяжек

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

1.Устранение протечек кровли

2.Частичный ремонт системы водоотвода

3.Частичный ремонт дверей в помещениях общего пользования

4.Частичный ремонт окон в помещениях общего пользования

5.Частичный ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения

6.Частичный ремонт внутридомовых сетей канализации

7.Частичный ремонт внутридомовых сетей отопления

8.Частичный ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования

9.Частичный ремонт внутридомовых электрических сетей

**Прочее**

1.Аварийно-диспетчерское обслуживание - круглосуточно

2.Дератизация, дезинфекция, дезинсекция - по мере необходимости

**Приложение № 2**

к договору управления

многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

**без ГВС,  лифта и мусоропровода**

**Содержание помещений общего пользования**

1.Влажное подметание нижних трех этажей  - 2 раза в неделю

2.Влажное подметание выше третьего этажа  - 1 раз в неделю

**Санитарное содержание придомовой территории**

1.Сдвижка и подметание свежевыпавшего снега – по мере необходимости

2.Подметание земельного участка в летний период – 1 раз в сутки

3.Уборка мусора с газонов, очистка урн  - 2 раза в неделю

4.Уборка мусора на контейнерных площадках – 1 раз в сутки

5.Покос травы  -  по мере необходимости

6.Вывоз ТОПП, органики, смета  -  ежедневно

7.Посыпание тротуаров пескопастой в период гололедов – по мере необходимости

**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**

1.Регулировка, промывка, гидравлическое испытание системы отопления – 1 раз в год

2.Консервация системы  отопления – 1 раз в год

3.Замена разбитых стекол окон, укрепление входных дверей в помещениях общего

пользования – по мере необходимости

4.Укрепление водосточных труб, колен, воронок

**Проведение технических осмотров и мелкий ремонт**

1.Проведение технических осмотров - 2 раза в год

2.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации,

отопления  - по мере необходимости

3.Устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических

устройств – по мере необходимости

4.Прочистка канализационного лежака  -  по мере необходимости

5.Техническое обслуживание газовых сетей, относящихся к общему имуществу

многоквартирного дома – ежегодно

6.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах

7.Проверка исправности канализационных вытяжек

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**

1.Устранение протечек кровли

2.Частичный ремонт системы водоотвода

3.Частичный ремонт дверей в помещениях общего пользования

4.Частичный ремонт окон в помещениях общего пользования

5.Частичный ремонт внутридомовых сетей холодного водоснабжения

6.Частичный ремонт внутридомовых сетей канализации

7.Частичный ремонт внутридомовых сетей отопления

8.Частичный ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования

9.Частичный ремонт внутридомовых электрических сетей

**Прочее**

1.Аварийно-диспетчерское обслуживание - круглосуточно

2.Дератизация, дезинфекция, дезинсекция - по мере необходимости