**Договор управления многоквартирным домом №\_\_\_**

г. Владивосток «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник помещения №\_\_\_\_ площадью\_\_\_\_\_\_, в доме № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Владивостоке, на основании (заполнить Ваш вариант)

- договора на передачу квартир в собственность граждан от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_;

- договора купли-продажи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_договора мены, дарения от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

- свидетельства о праве на наследство от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

именуемый в дальнейшем Собственник с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей компанией, в течение согласованного с Собственником срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту (текущему и капитальному) общего имущества и предоставлению жилищных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

1.2. Настоящий договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, согласованных с Управляющей компанией.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплутационной ответственности.

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

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире) Собственника;

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик является личным имуществом Собственника*.*

1.6. Собственник на основании гл.50 ГК РФ поручает, а Управляющая компания принимает на себя следующие обязательства:

1.6.1. Самостоятельно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций на выполнение работ по статьям «содержание жилья» и «текущий ремонт», а также заключать с ними договоры от собственного имени, но за счет Собственника.

1.6.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

1.6.3.Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.6.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

1.6.5. Подготавливать предложения по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

1.6.6. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

1.6.7. Осуществлять капитальный ремонт многоквартирного дома после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.6.8. Подготавливать предложения по эффективному использованию денежных средств на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.6.9. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и способствовать их реализации.

1.6.10.Осуществлять деятельность по уборке земельного участка, в пределах границ, определенных техническим паспортом на многоквартирный дом.

1.6.11. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.

1.6.12. Осуществлять начисление, сбор, распределение и перерасчет обязательных платежей. В части иных платежей по согласованию с собственником. Осуществлять передачу этих полномочий по договору третьим лицам.

1.6.13. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов, а также оформлять документы для паспортно-визовой службы, в пределах своих полномочий.

1.6.14. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственнику.

1.6.15. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1.6.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать в письменном виде заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

1.6.17. Собственник передает, а Управляющая компания принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется при его ремонте.

1.6.18. Представлять интересы Собственника, в органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей, для выполнения своих обязательств по настоящему договору, без права распоряжения личным имуществом собственников.

1.6.19.Совершать другие юридически значимые и иные действия, предусмотренные действующим законодательством, направленные на управление многоквартирным домом.

1.7. Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1.8. Собственники помещений переуступают управляющей компании права требования с предыдущей организации, осуществляющей эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией (текущий и капитальный ремонт).

**2. Права и обязанности сторон.**

**2.1.Управляющая компания обязуется:**

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. В течение срока действия настоящего Договора оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнями, указанными в Приложениях № 2 к настоящему Договору и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, пропорционально денежным средствам, поступившим от Собственника.

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.1.5.Обеспечивать, через деятельность специализированных организаций, бесперебойную работу лифта, своевременный вывоз твердых бытовых отходов, обслуживание коллективных приборов учета (в т.ч. радио и телекоммуникаций), и другого оборудования.

2.1.6. Обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемых Собственником сверх перечня, указанного в Приложениях №2, а также обслуживание помещения (квартиры) Собственника в многоквартирном доме, за счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными Управляющей компанией. На работы, производимые Управляющей компанией по ремонту имущества, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, предоставить Собственнику утвержденный «Прейскурант на ремонтно - строительные работы по заказам населения». Разместить его на досках объявлений в подъездах.

2.1.7. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед ресурсоснабжающими организациями в бесперебойной подаче в помещение Собственника коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах.

2.1.8. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества (по согласованию с советом МКД).

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В максимально короткий срок со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу. Но не более установленным действующим законодательством сроков.

2.1.10. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

2.1.11 Ежегодно отчитываться о финансово – хозяйственной деятельности по дому перед общим собранием собственников. В отчете указываются: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей компании в отчетный период, перечень, количество услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанным в настоящем Договоре, а также сумма средств накопленных для проведения текущего ремонта общего имущества. Отчет управляющей организацией представляется в устной форме на общем собрании собственников помещений или направляется каждому собственнику помещения в письменной форме за истекший календарный год до 1-го июня очередного календарного года.

2.1.12. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, предъявлять к оплате счет-квитанцию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик или иным способом по заявлению Собственника.

2.1.13. Использовать поступающие денежные средства от Собственника исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.14. Информировать Собственника через «Объявления» на информационных стендах в местах определенных общим собранием собственников многоквартирного дома о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг, согласно информации полученной от ресурсоснабжающих организаций.

2.1.15.Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.16.Для эффективного выполнения обязательств по настоящему договору, производить перераспределение средств поступающих от собственников, по статьям «содержание жилья» и «текущий ремонт» «внутри» этих статей между различными видами работ, а также между собой с дальнейшим уведомлением представителей собственников (советом многоквартирного дома).

2.1.17.В интересах собственников помещений, по согласованию с представителями собственников (советом многоквартирного дома) по настоящему договору управления многоквартирным домом вправе использовать собственные или привлеченные средства в объеме, необходимом для исполнения обязательств по настоящему договору с дальнейшим их возмещением из ежемесячных платежей, поступающих от собственников.

2.1.18. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, не передавать ее иным лицам, кроме случаев, связанных с выполнением обязательств и прав, предусмотренных настоящим договором.

2.1.19. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома внести изменения и дополнения в настоящий договор в случае заключения договора с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов.

2.1.20. Обеспечивать приемку в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг (водомеров горячей и холодной воды, электросчетчиков) путем проверки правильности установки приборов согласно схемам; опломбирования приборов с фиксацией начальных показаний, составления соответствующего акта и передачи его в инспекцию ресурсоснабжающей организации (РКЦ), в течение 5 рабочих дней с момента подачи заявления.

2.1.21. Предоставлять жильцам информацию об Управляющей компании и её деятельности в рамках Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 путём опубликования указанной информации:

- на официальных сайтах;

- либо на сайтах органов местного самоуправления;

- либо в виде ответов на запросы, поданные от жителей в письменном или электронном виде. на запрос Управляющая компания обязана дать в течение 30 (тридцати) дней.

2.1.22. Разместить на досках объявлений в подъездах утвержденный «Прейскурант на ремонтно-строительные работы по заказам населения» на работы производимые Управляющей компании по ремонту имущества не входящего в состав общего домового имущества.

2.1.23. Ежемесячно производить выверку расчетов по платежам, вносимым Собственниками помещений (квартир) в счет обязательств по настоящему Договору и передавать сведения о должниках представителю Собственников (Совету многоквартирного дома) для урегулирования в несудебном порядке вопросов своевременной и полной оплаты Собственниками услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту дома. Совет многоквартирного дома проводит разъяснительную работу среди Собственников помещений об обязанности Собственников нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (ст. 39 ЖК РФ), о последствиях сокращения объемов работ по содержанию и ремонту (текущему и капитальному), вследствие неполной и\или несвоевременной оплаты, об ответственности Собственника в плане оплаты жилищных услуг; предпринимает иные законные меры воздействия в отношении злостных неплательщиков.

2.1.24. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору с момента вступления его в силу.

**2.2.Управляющая компания вправе:**

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

2.2.2. Производить выбор исполнителей (подрядчиков) по оказанию услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременному выполнению и стоимости работ и услуг.

2.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения в помещении Собственника.

2.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

2.2.5. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При наличии у Собственника задолженности по оплате, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.6. При недостаточности собранных средств по статье «Текущий ремонт», по согласованию с уполномоченным представителем собственников (советом многоквартирного дома) и на основании решения общего собрания собственников, инвестировать собственные или привлеченные денежные средства на ремонт общего имущества многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками путем удержания средств Управляющей компанией по статье «Текущий ремонт».

2.2.7.В целях реализации Договора управления осуществлять использование и обработку персональных данных Собственника (ФИО, дату рождения, паспортные данные, адрес регистрации, данные правоустанавливающих документов на право собственности/ проживания в занимаемом помещении (квартире) жилого дома; информацию о взаиморасчетах Сторон).

2.2.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, осуществлять начисление, выпуск счет - квитанций, сбор, перерасчет обязательных платежей Собственника с правом передачи этих полномочий по Договору третьим лицам.

2.2.9. Требовать от Собственников помещений (квартир) в многоквартирном доме своевременного и полного внесения платы за оказываемые услуги.

2.2.10. Управляющая компания имеет право ограничить подачу коммунальных ресурсов в помещение Собственника при наличии непогашенной задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги более чем за 3 месяца, вплоть до полного погашения Собственником имеющейся задолженности.

2.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

**2.3.Собственник обязуется:**

2.3.1.Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.2.Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование до границы с общим имуществом многоквартирного дома, и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, не захламлять помещения общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3.Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.3.4. В течение 10 дней предоставлять Управляющей компании сведения:

- о наличии льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.

- о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

2.3.5. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, отключать от сети электробытовые приборы.

2.3.6. Собственник обязуется оплачивать услуги управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором, своевременно и полностью. До 15 числа каждого месяца, следующего за расчетным, производить оплату по счет – квитанции, предоставляемой Управляющей компанией.

2.3.7. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

2.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией.

2.3.9. Немедленно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

2.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и без согласования с Управляющей компанией.

2.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

2.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно- правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

2.3.15. Использовать жилое помещение только для проживания. Содержать в чистоте и порядке жилое и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

2.3.16. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию и мусоропровод, а в случае засорения канализации или мусоропровода по его вине – возместить фактические расходы Управляющей Компании по ликвидации засорения.

2.3.17. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.18. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

2.3.19. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.20. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку (куплю-продажу) коммунальных ресурсов: электрической энергии, тепловой энергии, горячей, холодной воды и водоотведение. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.21. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (совет многоквартирного дома и уполномоченных лиц из числа «совета») для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей компанией, в т.ч. для согласования и подписания всех необходимых документов (протоколов, актов, смет, соглашений и т.д.).

2.3.22. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных или наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.23. Собственник обязан исполнять решения Общих собраний Собственников помещений (квартир) в многоквартирном доме.

**2.4. Собственник имеет право**

2.4.1. На оказание услуг по содержанию и выполнение работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по согласованным с собственниками помещений и Управляющей кампанией перечням, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в пределах суммы средств, полученной Управляющей компанией в качестве платы за эти услуги и работы.

2.4.2. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, выполнять обязанности организации, эксплуатирующей тепловые энергоустановки, в соответствии с действующими правилами и нормами.

2.4.3. Участвовать, совместно с другими собственниками помещений, в определении общего имущества в многоквартирном доме, в составлении перечня услуг по содержанию и плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении состава, перечня и планов работ.

2.4.4. Получать достоверную информацию относительно состояния многоквартирного дома, требуемых ремонтных работ.

2.4.5. Требовать от Управляющей компании производить начисления за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот, в порядке, установленном Правительством РФ.

2.4.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

2.4.7.Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и города Владивостока применительно к настоящему Договору.

3**. Цена и порядок расчетов.**

3.1. Размер платы и порядок расчетов

3.1.1. Цена Договора (стоимость жилищных услуг) определяется как сумма платы за содержание жилья и ремонт жилья, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.1.2. Цена Договора (размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома) определяется на общем Собрании Собственников помещений многоквартирного дома, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ, с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее, чем 1 (один) год в соответствии с п.7 ст.156 ЖК РФ.

3.1.3. Управляющая компания не вправе в одностороннем порядке, без соответствующего решения общего Собрания Собственников, увеличивать размер платы за содержание и текущий ремонт жилья, за исключением случаев предусмотренных пунктом 3.1.7.

3.1.3.1. Ежегодно, Собственники обязаны утвердить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом обоснованных предложений Управляющей компании.

3.1.4. Плата за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту жилья в рамках Договора, устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью услуг (работ), указанными в Приложениях №2.

3.1.5. Цена Договора, то есть сумма платы за содержание жилья и ремонт жилья устанавливается исходя из тарифа на аналогичные жилищные услуги, утвержденного общим собранием собственников МКД.

3.1.6. . Цена настоящего Договора за содержание, текущий ремонт и управление на момент его подписания определяется стоимостью услуг по управлению, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в т.ч. и вознаграждения управляющей компании, входящего в общую стоимость договора и составляющего 15 % (пятнадцать процентов) от суммы начислений по статьям «содержание жилья» и «текущий ремонт».

3.1.7. В случае изменения размера платы собственников помещений за содержание и ремонт помещений, общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, размер платежа по Договору изменяется в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору с момента принятия такого решения.

3.1.8. Если размер вносимой нанимателями жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в п.3.1.5 настоящего Договора, оставшаяся часть платы вносится Собственником муниципальных помещений Управляющей компании в согласованном с ней порядке.

3.1.9. Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «Содержание жилья», не являются накопительной частью и расходуются Управляющей компанией самостоятельно в целях надлежащего исполнения обязательств по Договору.

3.1.10. Денежные средства, поступившие от Собственника в качестве оплаты квитанций по статье «текущий ремонт », являются накопительной частью и используются на текущий ремонт мест общего пользования данного жилого дома по решению Общего собрания Собственников.

3.1.11. В случае наличия у Собственников задолженности по статье «текущий ремонт» и «содержание жилья» перед Управляющей компанией, возмещение данных задолженностей производится за счет средств поступивших и накопленных по статье «текущий ремонт» общего имущества.

3.1.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае устранения выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах.

3.1.13. 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.

3.1.14.Неиспользование жилых помещений не является основанием для неисполнения Собственником обязательств по внесению платы за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, (а также за услуги теплоснабжения).

3.1.15. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

3.1.16. В цену настоящего договора не входит стоимость вывоза и утилизации крупногабаритного и строительного мусора. Указанные виды отходов Собственник утилизирует самостоятельно. В случае утилизации данных видов отходов Управляющей компанией, Собственник производит оплату за фактически утилизированное количество.

**3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений.**

3.2.1. Плата за жилое и нежилое помещение вносится Управляющей компании Собственниками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах по счету-квитанции.

3.2.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц. Срок внесения платежей – до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим договором и законодательством РФ.

3.2.4. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы (счет-квитанцию).

**4. Ответственность сторон.**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.1.4. Собственник, заключивший договор аренды (социального найма) помещения несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения арендатором (нанимателем) обязанности по оплате услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.2. Условия освобождения от ответственности

4.2.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

4.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, не предусмотренных настоящим Договором.

Управляющая компания не несет ответственность:

по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества;

за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

за неисполнение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

за аварии, произошедшие не по вине Управляющей компании и при невозможности предусмотреть или устранить ее причины (вандализм, поджог, кража и пр.);

за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

4.2.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки уполномоченных органов.

**5. Порядок разрешения споров**

5.1. Все споры и разногласия, возникшие из исполнения Сторонами условий настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия подлежат разрешению в с действующим законодательством РФ.

5.2. Обращения Собственников по фактам несоблюдения условий Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по результатам рассмотрения обращения должен быть дан Собственнику Управляющей компанией не позднее 30 дней с момента её получения.

**6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей компанией;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей компанией сроки;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приемке различных видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- 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.

6.2. Управляющая организация обязана направлять акт выполненных работ или оказанных услуг уполномоченному лицу или собственнику надлежащим образом (нарочно или заказным письмом с уведомлением).

Если в течение 10 дней Управляющая компания не получила мотивированный отказ или подписанный уполномоченным лицом акт выполненных работ или оказанных услуг, соглашения, протокола и т.д., указанные документы считаются акцептованными по умолчанию.

В случае бездействия или не предоставления собственником в течение 10 дней мотивированного отказа от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

6.4. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, обязательно включая представителей Управляющей компании.

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

6.6. 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 о нарушении составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт о нарушении составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под роспись.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполненных работ и услуг по договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

**7. Срок действия Договора.**

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственником на общем собрании проводимом в форме заочного голосования или совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение одного года с момента подписания Акта приема-передачи являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Акт приема-передачи должен быть подписан не позднее 30 (тридцати) дней с момента вступления Договора в силу.

7.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. 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.

7.4. Расторжение настоящего договора осуществляется на основании действующего законодательства РФ

7.5. В случае расторжения настоящего договора Управляющая компания в течение 30 (Тридцати) дней после подписания Акта приема-передачи обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом, полученную в период действия Договора, и иные, связанные с управлением таким домом документы, на основании решения общего собрания собственников вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, либо уполномоченному общим собранием собственнику помещения в таком доме.

7.6.Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования взаимных расчетов.

8. Адреса и реквизиты Сторон:

|  |
| --- |
| **Управляющая компания:** |
| **Собственник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(Фамилия, имя, отчество)**  **Адрес: г. Владивосток ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт (серия/номер)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, когда и кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**АКТ**

**о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме