**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Анжеро-Судженск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 **ООО «Управляющая компания Анжерская»** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ружицкого Данила Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,\_\_\_\_\_\_**  именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений (протокол от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

№ \_\_\_\_, хранящийся по адресу ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

 1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от **13.08.2006 № 491** (далее – Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от **06.05.2011 № 354** (далее - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам помещений), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от **21.01.2006 № 25** (далее - Правила пользования жилыми помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от **27.09.2003 № 170** (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), Минимальным перечнем услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирным доме постановление Правительства Российской Федерации от **03.04.2013 №290** (далее - минимальный перечень услуг и работ), Правилами обязательные при заключении договор снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации **от 14.02.2012 г. № 124,** иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

 1.3. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (представитель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

 1.4. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, уполномоченным на то Советом дома.

 1.5. Управляющая организация один раз в квартал оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 10-ти дневный срок со дня его получения подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате путем списания денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома.

 1.6. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

 1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

**2. Предмет и цель Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.2. настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_** (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (нанимателю, арендатору далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в **Приложении № 1,** которое является неотъемлемой частью настоящего Договора (в Приложении № 1к настоящему договору Приведен состав Общего имущества в многоквартирном доме).

2.3. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение №2** к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.5. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

**3. Права и обязанности Сторон**

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора.

3.1.2.Оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, согласно перечню, указанному в Приложениях № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимых для них объемах и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, в том числе в случае, если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных услуг предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.5. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками, пользователями помещений и другими лицами.

Производить по требованию (письменному обращению) Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.7. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования, или на сайте ООО «Управляющая Компания Анжерская» в сети Интернет.

3.1.8. Ежегодный отчет о выполнении настоящего договора предоставляется Собственнику в течении первого квартала текущего года за предыдущий путем размещения отчета на сайте ООО «Управляющая Компания Анжерская» в сети Интернет (форма отчета приведена в приложении № 3 к настоящему Договору).

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.10. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.11. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставляемых услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.12.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.14. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.15. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 10 рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

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

3.1.17. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.18. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.19. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета холодного водоснабжения, ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета по холодному водоснабжению. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. По требованию Собственников и пользователей помещений, предоставлять платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Выдача платежных документов осуществляется в кассах Управляющей организации.

3.1.22. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.23. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций, частей оборудования или элементов инженерного оборудования. Если данное аварийное состояние угрожает причинением вреда жизни и здоровью, причинением более значимых убытков для Собственника помещения и пользователей помещений, Управляющая организация приступает к устранению данного состояния с момента его обнаружения. Согласия Собственника помещения на проведение Управляющей организацией данного вида работ не требуется. Устранение аварийного состояния многоквартирного дома осуществляется за счет средств Собственника помещений.

3.1.24. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.25. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.4. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.5. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.6. Созывать общее собрание собственников помещений в МКД. В повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
 3.2.7. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных (третьих) лиц, в рамках сметы или согласованных сумм.

3.2.8. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.9. Требовать и применять меры по взысканию с Собственников и пользователей помещений внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в установленные сроки и порядки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек. Управляющая организация производит взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги в порядке искового производства и в форме упрощённой процедуры - получение судебного приказа.

3.2.10. Привлекать для оказания юридических услуг, по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные платежи, иных (третьих) лиц и раскрывать им информацию только в том объеме, который необходим для реализации данной услуги.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

**3.3. Собственник помещения обязан:**

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.2.9. При проведении собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировки помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.5. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней, возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.6. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.7. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Избрать совет и председателя многоквартирного дома из числа собственников помещений. В случае, если Собственники помещений самостоятельно не выполнили данную процедуру в течении 3 месяцев с момента заключения данного договора, они обязаны обратиться в орган местного самоуправления, для решения данного вопроса.

3.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

**3.4. Собственник помещения имеет право:**

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.3. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.3.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора в установленные настоящим договором сроки.

3.4.4. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.5. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации перерасчета платы за коммунальных услуги в случае их не предоставления или предоставления ненадлежащего качества на условиях и в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

**4.** **Размер платы, вносимой Собственником помещений**

**по Договору, порядок ее внесения и изменения**

4.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

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

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

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

 4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб./м2

Данный размер определяется в соответствии с размером платы, утвержденным органом местного самоуправления г. Анжеро-Судженска и подлежит индексации с момента вступления в силу очередного Постановления Администрации Анжеро-Судженского городского округа Кемеровской области «О размере платы граждан за жилое помещение» и соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору перечню работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

 4.4. Если Собственник помещения не согласен с указанным в п. 4.3. настоящего договора тарифом на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация по заявлению Собственника помещения, определяет совместно с ним экономически обоснованный индивидуальный тариф на данный МКД, с учетом индивидуальных характеристик дома, норм обслуживания на работы по санитарному содержанию МКД, норм обслуживания на работы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования и пожеланий собственников о проведении каких – либо работ на доме.

При изменении тарифа Собственниками помещений предоставляется протокол общего собрания по решению данного вопроса, на основании которого подписывается дополнительное соглашение к настоящему договору.

 4.5. Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

 4.6. При формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

4.7. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением сметы расходов, с учетом которых общее собрание собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным органами государственной власти Кемеровской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

 4.9. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

 4.10. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов. Данные платежные документы Собственник помещений по требованию может получить в кассах Управляющей организации.

 4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ (Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354).

 4.12. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме, а также в случае возникновения и причинения ущерба, если данный ущерб возник при строительстве жилого дома либо связан с его строительством.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или коммунальные услуги, он  уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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. Управляющая организация вправе требовать взыскания с должника процентов за пользование денежными средствами, предусмотренных ст. 395 ГК РФ.

При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

5.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложения № 2  к настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги, указанные в Приложении № 2, а ранее полученную плату за содержание ремонт помещения направить на оплату коммунальных услуг, поставленных в многоквартирный дом.

5.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

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

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

6.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

6.1.6. инициирования 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;

6.1.7. 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. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

6.2.1. Нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.

6.2.2. Неправомерные действия Собственника.

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

 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 приложением соответствующего документа;

 - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

 б) по инициативе Управляющей организации о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

 7.4. Расторжение настоящего договора может также осуществляться:

 - по соглашению Сторон;

- в судебном порядке;

- в случае смерти Собственника - со дня смерти;

- в случае ликвидации Компании;

 - в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон
другой Стороны о нежелании его продлевать.

 - по обстоятельствам непреодолимой силы.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, одновременно с уведомлением Собственника помещения, должны уведомляться органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником помещения.

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника помещения основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. Управляющая организация по письменному заявлению Собственника помещения, перечисляет излишне полученные средства, образовавшиеся в результате переплаты Собственником помещения средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения. Указанная переплата перечисляется на указанный счет Собственника помещения.

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

7.9. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

         8.1 Договор вступает в силу при условии голосования  большинства  голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома по вопросу повестки дня  об утверждении договора управления многоквартирным домом.

8.2. Срок действия настоящего Договора с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

8.3. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из Сторон за 30 дней не заявит о его прекращении.

8.4. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

8.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме были выполнены работы по содержанию и текущему ремонту стоимостью, превышающей платежи Собственника на данный вид работ, Собственник помещения обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами и стоимостью фактически выполненных работ в части, пропорциональной доле Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами  по дополнительному соглашению.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 «Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение № 3 «Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом»;

Приложение №4 «Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имуществу в многоквартирном доме»;

Приложение №5 «Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»;

Приложение №6 «Решение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

**10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** ООО «Управляющая Компания Анжерская»Юридический адрес: 652474, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. Камышинская, 15ИНН 4246000826 / КПП 424601001Банковские реквизиты:р/с 40702810526120001757к/с 30101810500000000641 Отделение № 8615 Сбербанка России БИК 045004641Генеральный директор ООО «УКА»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ружицкий Д.В./  | **Собственники:** Решения собственников, поставленные наголосование, оформленные протоколомобщего собрания от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018г.Приложение №6 ««Решение собственников помещений в многоквартирном доме» |