Договор № \_\_\_\_

управления многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| г.Вичуга | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование), именуем\_\_ в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (документы, подтверждающие полномочия), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), именуем\_\_\_ в дальнейшем «**Собственник»**, являющ\_\_\_ собственником жилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_или иной документ, устанавливающий право собственности на помещение), именуемые далее **«Стороны»,** заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного конкурсной комиссией, созданной постановлением администрации Вичугского муниципального района Ивановской области от «03» декабря 2024 г. № 582-п, протокола конкурсной комиссии от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_, с которым можно ознакомиться в Комитете имущественных и земельных отношений администрации Вичугского муниципального района Ивановской области при предъявлении документов, удостоверяющих личность.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2875) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787) Российской Федерации, [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100211) изменения размера платы за содержание 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, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими данный вид правоотношений.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также регулирование предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (**приложение №2** к Договору) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **приложении №1** к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) кадастровый номер (при наличии) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) проект, серия, тип постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

е) количество квартир - \_\_\_; количество нежилых помещений - \_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних - \_\_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета - \_\_\_\_\_%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) площадь земельного участка, в составе общего имущества - \_\_\_\_\_\_ кв. м;

н) кадастровый номер земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечнем работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (**приложение №2** к Договору). В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (**приложение №2** к Договору) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме, в зависимости от степени благоустройства Многоквартирного дома, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от Собственника, а также в соответствии с [ч. 4 ст. 155](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=743) Жилищного кодекса Российской Федерации от нанимателей жилых помещений.

3.1.6.Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе за объемом, качеством и сроками предоставления собственником коммунальных и прочих работ и услуг.

3.1.7. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и не входящие в Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (**приложение №2** к Договору), при условии их оплаты со стороны Собственника в объеме предложенном Управляющей организацией.

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

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

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений Многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.11. Информировать Собственника помещений Многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения Многоквартирного дома о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае предоставления Собственнику помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [пп. 3.4.4](#P119) настоящего Договора.

3.1.14. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за **3 (три) рабочих дня** до начала проведения работ внутри помещения Собственника, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид и продолжительность проведения работ;

- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.15. Информировать в письменной форме (в платежном документе либо размещением уведомления на информационных стендах) Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, **чем за 30 (тридцать) календарных дней** до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание в ином размере.

3.1.16. Выдавать Собственнику помещений Многоквартирного дома платежные документы **не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим.** По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17 В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, вести претензионно – исковую работу с целью взыскания с виновных лиц сумм неплатежей за жилищно – коммунальные услуги и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной их оплатой.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, 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. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.20. Выполнять требования Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731.

3.1.21. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества:

- на основании запроса в электронном виде на адрес электронной почты заявителя в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса;

- по письменному запросу в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления в письменной форме в адрес заявителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично заявителю по месту нахождения Управляющей организации.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.24. На основании проводимых в течение текущего года технических осмотров общего имущества готовить предложения по ремонту общего имущества жилого дома на новый календарный год.

В срок до 1 ноября текущего года внести эти предложения на утверждение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, путем вывешивания Уведомления на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома и (или) на соответствующей доске объявлений, в котором указываются предложения Управляющей организации.

3.1.25. Ежегодно в течение 1 квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в Многоквартирном доме для ознакомления отчет о выполнении Договора за истекший календарный год. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

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

3.1.28. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников 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, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.29. При прекращении Договора **в срок 3 (трех) рабочих дней** обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.30. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.3 Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учете (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, их сохранности, работоспособности, целостности на них пломб.

3.2.4. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе снятия показаний приборов учета, для доставки платежных документов, подготовки и доставки платежных документов Собственнику.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.7.Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.8. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.9. В период действия настоящего Договора самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества с учетом объема поступивших от Собственников денежных средств.

3.2.10. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома своими силами или силами сторонних организаций, на основании заключенных с ними договоров.

3.2.11. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечнем работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([п.10.5.2.](#P217)настоящего Договора) для подписания.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2.В рамках исполнения настоящего Договора рассматривать любые предложения Управляющей организации и в установленном порядке принимать по ним соответствующие решения.

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

4) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

5) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

6) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

7) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

8) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение **5 (пяти) рабочих** **дней** сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (им) помещение(я) 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.

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

3.3.8.Соблюдать и выполнять правила и требования пожарной безопасности как в принадлежащем помещении, так и на общем имуществе Многоквартирного дома, правила пользования помещениями, санитарно – гигиенические и иные требования, установленные действующим законодательством.

3.3.9 Уведомлять Управляющую организацию о результатах проведенных собственниками очередных и (или) внеочередных общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома, путем направления в адрес Управляющей организации Протокола очередного и (или) внеочередного общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, не позднее 10 дней после оформления итогов голосования.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.4. Собственник помещений Многоквартирного дома имеет право:**

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4. Цена Договора, размер платы за помещение

и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами местного самоуправления на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной органами местного самоуправления стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 1 кв. м общей площади на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС \_\_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=3E49B5413D8D8B1D98F146E3A7A0ED7CBCD77CBD928C54C6C64E8C19F586ED6134C16B83FCC791CB2F182A466A48154150B51070E4A0FC9CO1hAF) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=3E49B5413D8D8B1D98F146E3A7A0ED7CBCD77CBD928C54C6C64E8C19F586ED6134C16B83FCC790CB28182A466A48154150B51070E4A0FC9CO1hAF) 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 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно **до 10-го числа месяца,** следующего за истекшим месяцем.

4.7.Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 4.6. настоящего Договора, плата за содержание помещения сожжет быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа и иные данные, установленные действующим законодательством.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельной строкой в платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором по реквизитам указанным в поступившем платежном документе.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы.

4.12. 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Перерасчет за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами возможен при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии в жилом помещении потребителя коммунальной услуги на основании заявления и документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении N 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, 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](consultantplus://offline/ref=3E49B5413D8D8B1D98F146E3A7A0ED7CBCD77CBD928C54C6C64E8C19F586ED6134C16B83FCC791CB2F182A466A48154150B51070E4A0FC9CO1hAF) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=3E49B5413D8D8B1D98F146E3A7A0ED7CBCD77CBD928C54C6C64E8C19F586ED6134C16B83FCC790CB28182A466A48154150B51070E4A0FC9CO1hAF) 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 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

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

4.16. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. 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, произошедшее по вине Управляющей организации, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги Управляющей организации, в том числе при выявлении фактов, указанных в пункте 5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных [п. 14 ст. 155](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=614) Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома, в случае несоблюдения собственниками требований п.3.3.4. и иных положений настоящего Договора, в т.ч. если этот ущерб возник вследствие необходимости устранения угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущербу их имуществу, и /или это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей

организацией ее обязательств по договору управления

и порядок регистрации факта нарушения условий

настоящего Договора

6.1.Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения договора управления многоквартирным домом осуществляется собственниками или уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

1) получения от ответственных лиц Управляющей организации информации в соответствии с действующим Законодательством;

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

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

4) участия Собственника и Управляющей организации в осмотрах общего имущества с целью определения его технического состояния и подготовки предложений по его ремонту;

5) составления актов о нарушении условий Договора;

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

7)обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) 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 (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику 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.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее 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.

К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Управляющей организации; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Управляющей организации обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств; банкротство Управляющей организации.

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- 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 два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе в одностороннем порядке от исполнения Договора, если Управляющая организация не невыполняет условия Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать не позже чем за один календарный месяц до даты окончания действия Договора.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.2 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчета в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

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

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней со дня прекращения Договора передает учетную, расчетную, техническую документацию, материальные ценности вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно – строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещения лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику помещения в таком доме, на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, 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, то есть 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 независящие 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, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) лет, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с\_\_\_\_\_\_\_.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, направленного не позднее чем за 30 дней до его окончания, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

10.5.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение 1).

10.5.2. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение 2).

10.5.3. Форма ежегодного отчета управляющей организации о выполнении договора за предыдущий год (Приложение № 3).

10.5.4 Информация об управляющей организации (Приложение № 4).

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация: |  | Собственник: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) |
| Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_ |  | Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_ (подпись) / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) |  | \_\_\_\_\_\_\_ (подпись) / \_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) |

Приложение 1

к договору управления

Многоквартирным домом

**Cостав**

**и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

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

(адрес многоквартирного дома)

Согласно приложению 1 Конкурсной документации

Приложение 2

к договору управления

Многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:** \_

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

(адрес многоквартирного дома)

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

Согласно приложению 2 Конкурсной документации

Приложение 3

к договору управления

Многоквартирным домом

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД** | | | | |
| Отчет о выполнении договора управления по МКД за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ год | | | | | | |
| Адрес МКД\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  |
| Дом | |  | Начальный остаток | Приход | Расход | Конечный остаток |
| Статья задолженности | | |  |  |  |  |
| Услуга | |  |  |  |  |  |
| Статья затрат | | |  |  |  |  |
| **Содержание и ремонт общего имущества МКД, в т.ч.** | | |  |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  |
| Итого | |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | |
| Собственник (представитель собственника):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | Управляющая организация | |

Приложение 4

к договору управления

Многоквартирным домом

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование информации | Информация |
| Наименование Управляющей организации |  |
| Место нахождения Управляющей организации |  |
| Сведения о государственной регистрации |  |
| Фамилия, имя, отчество руководителя Управляющей организации |  |
| Режим работы Управляющей организации |  |
| Телефон Управляющей организации |  |
| Параметры качества коммунальных услуг |  |
| Максимально допустимая мощность электрических приборов |  |
| Наименование, адреса и номера телефонов организаций, осуществляющих контроль соблюдения законодательства Российской Федерации в области защиты прав потребителей и жилищного законодательства |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник (представитель собственника):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организация: |

Приложение 5

к договору управления

Многоквартирным домом

**Виды оказываемых услуг по управлению**

|  |  |
| --- | --- |
| **Услуги по управлению:** | |
| Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов, предусмотренных [Правилами](consultantplus://offline/ref=364F28B3C61DB2C5C15B438BECE165B53917060E4728B90A1DDD8C1F43FFDAFA0DA3187DD95E2AE5RCu6H) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном действующим законодательством, а также их актуализация и восстановление (при необходимости) | В период действия Договора управления с МКД |
| Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных | В период действия Договора управления с МКД |
| Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка, с учетом минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=DC84588442DDC3FED50D4C7ABB8F16580A9F054076FA860575E99619A0DDDB1C5F19BA509B8C2804k819H), перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме | В период действия Договора управления с МКД |
| Методическая подготовка и организация общего собрания собственников многоквартирных домов | В период действия Договора управления с МКД |
| Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания | В период действия Договора управления с МКД |
| Заключение договоров с подрядными организациями на предоставление различных услуг по содержанию и ремонту МКД | В период действия Договора управления с МКД |
| Юридическое сопровождение договоров | В период действия Договора управления с МКД |
| Контроль за качеством предоставляемых услуг и коммунальных ресурсов | В период действия Договора управления с МКД |
| Организация работы подрядчиков | В период действия Договора управления с МКД |
| Взаимодействие с поставщиками коммунальных ресурсов | В период действия Договора управления с МКД |
| Оплата Управляющей компанией выполненных работ (услуг) по договорам с подрядными организациями и РСО | В период действия Договора управления с МКД |
| Претензионно-исковая работа, взыскание задолженности | В период действия Договора управления с МКД |
| Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом | В период действия Договора управления с МКД |
| Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги | В период действия Договора управления с МКД |
| Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=BD178E3801B68AC9505CC3868C8847AC949C58FCF66295F6A9DFE4DF3C8555AE672CDF7C75A6AEDF21M6I) Российской Федерации | В период действия Договора управления с МКД |
| Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме | В период действия Договора управления с МКД |
| Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом | В период действия Договора управления с МКД |
| Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](consultantplus://offline/ref=D52C8864C74DAF2270B87FCFEC09F5A07FAA991C28EE7524D8757B32826D0B8D88CEB28EE450C74BTDQ4I) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами | В период действия Договора управления с МКД |
| Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме | В период действия Договора управления с МКД |
| Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке | В период действия Договора управления с МКД |