**Проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в МКД**

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
г. Елизово «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Омега», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Полозковой Галины Михайловны, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник жилого помещения, именуемый в дальнейшем «Собственник», проживающий по адресу: г. Елизово, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. №\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1.Общие положения** 1.1. Настоящий Договор заключается на основании решений собственников многоквартирного дома. 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений МКД. 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354, 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 РФ от 13.03.2006 г. № 491. 2. **Предмет Договора** 2.1. «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя обязательства в течении определенного срока за счет «Собственника» оказывать ему услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества мест общего пользования и придомовой территории, а также за счет и от имени «Собственника» заключать договора с ресурсоснабжающими организациями на поставку ресурсов, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг и на работы по обслуживанию общедомовых приборов учета. По заданию собственников» осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД. 2.2.Многоквартирный дом расположен по адресу: г. Елизово, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. №\_\_\_\_ кв.\_\_\_ 2.3.Перечень состава и периодичности работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен Приложением № 1 к настоящему договору. Порядок изменения такого перечня устанавливается собственниками помещений и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору. 2.4.В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме), согласно технического паспорта.

**3.** Цена договора, порядок **и размер платы.**

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги помещений в многоквартирном доме включает в себя; 1)плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и по обслуживанию общедомовых приборов учета. 2)плату за коммунальные услуги. 3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт определяется, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей. Размер оплаты за обслуживание ОДПУ устанавливается исходя из суммы за обслуживание на количество квартир в МКД. 3.3 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснаб­жение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги ус­танавливается Администрацией Елизовского городского поселения и Управлением по регулиро­ванию тарифов Правительства Камчатского края и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержда­емых органами местного самоуправления. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежа­щего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изме­нение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Пра­вительством Российской Федерации. 3.4. Плата за жильё и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десято­го числа месяца, следующего за

истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, представ­ленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится через МАУ «ЕРКЦ», либо через установленные терминалы.

3.5.«Управляющая организация» обязана информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и ком. услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вно­ситься плата за жилое помещение и ком. услуги в ином размере. 3.6.Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не явля­ется основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При вре­менном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчиты­ваемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. 3.7.Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Россий­ской Федерации.

**4. Права и обязанности сторон:**

*4.1. Общие обязанности сторон:* 4.1.1.Содержать дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации и ремонта, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, иными нормативными акта­ми, утверждаемыми Правительством Российской Федерации. 4.1.2*.*Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, в надлежа­щем содержании общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещен­ных организаций, вне жилых помещениях дома.

 4.2.Права и обязанности «Собственника» :*4.2.1.«Собственник» имеет право:* а)на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон; б) получать доп. услуги, предоставляемые «Управляющей организацией», за определенную плату; в) участвовать в принятии решений об улучшении использования общего имущества и повышении уровня благоустройства; г) опротестовывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке условия договора управления многоквартирным домом, принятые общим собранием собственни­ков помещений в многоквартирном доме, но ущемляющие его права, как потребителя по сравне­нию с нормами Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иными зако­нодательными актами РФ; д) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты; е)на возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба) причиненных «Управляющей организацией» или подрядчиком, а также на компенсацию морального вреда, на уплату «Управляющей организацией» или подрядчиком неустоек (штрафов) при нарушении Договора; ж)обращаться с жалобой на действия или бездействие «Управляющей организации» в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя; з) требовать от «Управляющей организации» отчет о выполнении Договора;
к) другие права, предусмотренные действующим законодательством.

*4.2.2. «Собственник» обязан:* а)своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги,; б)соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством Правила; в)обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников «Управляющей организации» и должностных лиц контролирующих организаций; г)незамедлительно сообщать в аварийную (диспетчерскую) службу **по тел. 6-13-91** об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан; д) своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности; е) уведомлять специализированное расчетное предприятие в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, воз­никновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствую­щего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жило­го помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать ново­го пользователя; ж) уведомить «Управляющую организацию» о решении произвести перепланировку или пе­реустройство жилого помещения;

з) исполнять решения общего собрания собственников; и) нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.3. Права и обязанности «Управляющей организации»: 4.3.1. « Управляющая организация» осуществляет свою деятельность в пределах прав, на основании заключенного Договора, управления многоквартирным домом, и руководствуясь в сво­ей деятельности законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами Елизовского городского поселения, а также настоящим До­говором. 4.3.2. «Управляющая организация» вправе; а) осуществлять контроль деятельности подрядчиков, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия, условиям договоров;

б) требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

в) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жил.помещение и коммунальные услуги; г) представлять интересы «Собственника» перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами; д) обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома; е)осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома; ж)при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о месте нахождении «Собственника» в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта; з) в случае введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту мест общего пользования вносить изменения в плату за содержание и ремонт общего имущества. и)осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.3.3. Управляющая организация обязана:

* организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пределах собранных средств собственниками и нанимателями жилья.
* проводить выбор исполнителей (подрядных, в т. ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущест­ва и заключать договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержание и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
* контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;
* принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчика­ми договорам;
* устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения под­рядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, напра­влять акты о ненадлежащем выполнении или неисполнении работ и услуг в расчетную органи­зацию для снижения платы, в установленном действующем законодательством порядке;
* уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
* организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного обору­дования, обеспечить выполнение заявки «Собственника» по устранению неисправностей и аварий, в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности;
* принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граж­дан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жил ого помещения, их ремонта или замены, согла­совывать сроки проведения указанных работ;
* — разъяснять «Собственнику» последствия выполнения их решений по сокращению объе­мов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего: имущества по различ­ным, зависящим от «Собственника» обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние;
* — привлекать специализированные организации — экспертов для целей технического об­следования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности: проживания;
* самостоятельно или путем привлечения сторонних организаций организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей «Собственника» и нанимате­лей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение;
* предоставлять «Собственнику» информацию об изменениях местного и федерального за­конодательства, тарифов и правил содержания жилищного фонда;
* проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам рас­четные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помеще­ние и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных «Собственнику» полномочий;
* осуществлять контроль за использованием данного жилого помещения в части соблюде­ния правил регистрационного учета граждан;
* в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников по­мещений и лиц, пользующихся данными помещениями, выдавать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся данными помещениями, справки, иные доку­менты, а также принимать от указанных лиц

заявления и иные документы.

* отчитываться перед «Собственниками» о выполненных работах 1 раз в год.
* «Управляющая организация» может быть наделена иными обязанностями, предусмотрен­ными законодательством.

5. Ответственность сторон

5.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2 «Управляющая организация» освобождается от ответственности за вред, причиненный «Собственнику» из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения на­стоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения «Собственником» своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины «Собственника».

5.3.«Собственники», виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодатель­ством об административных нарушениях.

**6. Особые условия**

6.1.Затраты, связанные с выполнением « Управляющей организацией» работ и услуг, не уре­гулированных Договором, в т. ч. возникших по объективным причинам, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине «Управляющей организации», оплачива­ются «Собственником» дополнительно.

 6.2. В случае регулярного уклонения «Собственника» от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, «Управляющая организация», после письменного уведомления «Собственника», вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.

**7. Срок действия и порядок расторжения Договора**

7.1.Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует один год и может быть расторгнут в одностороннем порядке при невыполнении условий договора. 7.2.Если «Сторонами» за месяц до окончания договора не принято решение о прекращении договора. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. 7.3.Изменение условий Договора осуществляется в порядке, преду­смотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8. **Прочие условия**

8.1.Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они со­гласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

8.2.Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, сторо­ны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае, если указанные споры и разно­гласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. 8.3.Неотъемлемой частью договора является Приложение №1.

**9. Юридический адрес и банковские реквизиты:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая организация****Общество с ограниченной ответственностью «Омега»**684000 Камчатский край, г. Елизово ул. В. Кручины, д. 26а тел. 8-914-783-35-94; 6-13-91ИНН 4105034580 КПП 410501001р/счет № 40702810120020000652 Камчатский филиал «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ОАО) г. Петропавловск - Камчатский БИК 043002831 Ген. директор ООО «Омега» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Полозкова Г.М. | **Собственник**Ф.И.О.\_***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***684000 Камчатский край, г. Елизово ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом №\_\_\_\_\_\_\_ кв. .№\_\_\_\_\_\_\_Паспорт : серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Свидетельство о праве собственности (договор купли-продажи квартиры)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата выдачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись   |  |