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

г. Комсомольск-на-Амуре «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Дземги "**, в лице директора Бова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. (пр.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.№\_\_\_\_\_, действующие на основании правоустанавливающих документов на принадлежащее помещение указанные в Приложении № 1 (реестр собственников), являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1 Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников и одинаковых для всех собственников жилых помещений многоквартирного дома по адресу: ул. (пр.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2 Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3 При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1. **Термины, используемые в договоре**

Собственник - владелец помещения в многоквартирном доме, право собственности, которого зарегистрировано в установленном порядке, и которому в соответствии с Жилищным кодексом РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного дома.

Управляющая организация - организация, выполняющая комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-тех­нических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Исполнители - подрядные организации различных форм собственности, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

1. **Предмет договора**

3.1 Управляющая организация, по заданию Собственника, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2 Исполнение договора осуществляется в пределах фактически поступивших денежных средств от Собственника.

3.3 Состав общего имущества определяется Собственниками, по решению общего собрания собственников, при отсутствии такого решения, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

3.4 Перечень, периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2 к данному договору, которое является его неотъемлемой частью.

3.5 Перечень технической документации, установлен п.п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491. Восстановление и (или) изготовление отсутствующей технической документации на момент заключения настоящего договора, осуществляется только по решению общего собрания и за счет средств Собственников.

1. **Права и обязанности сторон**

**4.1** **Управляющая организация обязуется**:

4.1.1Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно- коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

4.1.2 Представлять интересы Собственника по предмету Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, в том числе в суде.

4.1.3 При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- проводить выбор исполнителей, (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать исполнение договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам.

- не реже одного раза в год проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома, отражающие состояние общего имущества дома.

4.1.4 Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома на ненадлежащее исполнение работ по содержанию и текущему ремонту и принимать соответствующие меры.

4.1.5 Информировать Собственника в письменной форме, путем размещения информации в счетах (квитанциях) на оплату за жилье, об изменении тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов органом местного самоуправления города Комсомольск-на-Амуре.

4.1.6 Предоставить Собственнику и нанимателям помещений информацию о телефонах подрядных организаций и аварийной службы.

4.1.7 Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.8 На основании письменного заявления собственника оказывать помощь в организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с целью решения вопросов относящихся к исполнению условий настоящего Договора. Расходы по организации и проведению общего собрания собственников возлагаются на Собственника.

4.1.9 Ежегодно не позднее "30" апреля месяца года следующего за отчётным, представлять собственникам помещений в многоквартирном доме:

1.Отчет об использовании денежных средств Собственников за прошедший год;

2. Предложения управляющей организации о проведении текущего ремонта общего имущества.

Указанная информация доводится до собственников помещений многоквартирного дома путем размещения

на информационных досках в местах общего пользования.

4.1.10. Согласовывать с Советом МКД ежегодные планы по текущему ремонту.

4.2 **Управляющая организация вправе:**

4.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

4.2.2 Самостоятельно определять Исполнителя для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

4.2.4 Взыскивать с Собственника в установленном действующим законодательствами Российской Федерации порядке задолженность по Оплате услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.5 В целях наиболее эффективного управления, должного содержания общего имущества многоквартирного дома, а также своевременного реагирования на устранение неисправностей и возникших аварийных ситуаций, корректировать план текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом принципа разумности и целесообразности.

4.2.6 Временно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу «Собственников» для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией осуществляется безвозмездно. Временное использование нежилых помещений может осуществляться как Управляющей организацией, так и подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.7 Сдавать в аренду места общего пользования, в том числе подвальные и чердачные помещения, а так же фасад и кровлю многоквартирного дома. Доходы от сдачи мест общего пользования в аренду направлять на ремонт и содержание МКД.

4.2.8 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

4.3 **«Собственник»** обязуется:

4.3.1 Своевременно оплачивать услуги и работы Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим Договором,

4.3.2 Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.3 В соответствии с Федеральным Законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» «Собственник» дает Управляющей организации свое согласие на сбор, хранение и обработку своих персональных данных, а также использование их в целях исполнения настоящего договора, и представления персональных данных организациям, предоставляющим коммунальные услуги и третьим лицам только для целей исполнения настоящего договора.

4.3.4 Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования к личному и общему имуществу многоквартирного дома.

4.3.5 Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о смене Собственника (договор купли-продажи, аренды, свидетельства о регистрации права собственности).

4.3.6 Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и работ по ликвидации аварий в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - круглосуточно.

4.3.7 Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных недостатках, неисправностях общего имущества, препятствующих качественному оказанию Собственнику услуг и работ в рамках настоящего Договора.

4.3.8 Не осуществлять перепланировку конструктивных элементов здания и переоборудование внутренних инженерных сетей.

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

4.3.10 Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также установленные законодательством РФ правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.11 В случае временного отсутствия в помещении, сообщать в Управляющую компанию место своего нахождения, свой контактный телефон, телефон и адрес родственников (доверенных лиц), которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов, в случае необходимости принятия мер по ликвидации аварийной ситуации.

4.3.12 Соблюдать следующие требования:

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

б) 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;

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

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отхода;

4.3.13 Проводить общее собрание собственников помещений не реже одного раза в год, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

4.3.14 При обнаружении неисправностей либо аварийного состояния общего имущества многоквартирного дома немедленно сообщать по телефонам: диспетчеру жилищного участка 25-14-10 (ЖЭУ-7), 22-42-15 (ЖЭК-28), (в рабочие дни с 09-00 до 18- 00), диспетчеру аварийной службы 51-50-69 (в будние дни с 18-00 до 09-00, выходные и праздничные дни - круглосуточно)

4.4 **Собственник имеет право:**

4.4.1 Контролировать качество, объемы и периодичность услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, сообщать о выявленных нарушениях по телефону 22-48-89 (приемная), либо в письменном заявлении в приемную ООО УК «Дземги» по адресу: пр. Победы д. 37/2.

4.4.2 На основании письменного заявления получать информацию о перечне, объемах и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.3 Требовать от ответственных лиц Управляющей организации устранения выявленных недостатков.

4.4.5 Требовать от Управляющей организации выполнения только тех обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые соразмерны произведенной собственниками оплате таких услуг и работ.

4.4.6 Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Хабаровского края, г. Комсомольска-на-Амуре применительно к настоящему Договору.

1. **Цена и порядок расчетов**

5.1 Цена услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется не выше тарифов, установленных действующим Постановлением администрации города Комсомольск-на-Амуре об установлении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в муниципальном жилом фонде, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений МКД.

5.2 Изменение цены услуг по настоящему договору производится не чаще 1 раза в год. Основанием для изменения цены услуг является изменение тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов органом местного самоуправления города Комсомольск-на-Амуре. Изменение цены услуг по настоящему договору, в т. ч. услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (включающую в себя стоимость услуг по управлению) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится пропорционально изменению размера тарифов.

5.3 Собственник обязан вносить плату ежемесячно до 10 числа месяца следующего за истекшим самостоятельно, либо на основании счета-квитанции.

5.4 Неиспользование жилых помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за услуги и работы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника перерасчет платы за услуги по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту не производится.

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

5.6 Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

1. **Ответственности сторон**

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

6.2 Управляющая организация не несет материальную ответственность и не возмещает причиненный Собственнику ущерб, если он возник в результате действия (бездействия) Собственника, в том числе и при отсутствии решения общего собрания о проведении текущего, капитального ремонта, в том числе при истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

6.3 Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, причиненного Собственнику многоквартирного дома, если данный ущерб был причинен вследствие непринятия Собственниками помещений многоквартирного дома решения о дополнительном сборе средств на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества, внесенного по предложению Управляющей организацией.

6.4 Управляющая организация не несет ответственности, не возмещает ущерб, возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.

6.5 В случае причинения материального ущерба Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6 Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.7 Собственник несет ответственность за надлежащее содержание и сохранность общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.8 В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

1. **Особые условия**

7.1 Стороны пришли к соглашению об обязательности досудебного порядка урегулирования спора. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с его исполнением, разрешаются сторонами путем досудебного порядка. В том случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2 Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.3 Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписи (факсимиле) уполномоченного лица ООО УК «Дземги» на заключение, сделок, с помощью механического или иного копирования, а также использовать факсимиле на иных документах, являющихся обязательными и необходимыми при проведении сделок. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

7.4 Договор управления многоквартирным домом, размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома.

**8. Срок действия Договора**

8.1 Договор заключен сроком на три года.

8.2 Если за 30 календарных дней до окончания действия договора ни одна из сторон не уведомит другую сторону о намерении его расторгнуть, то договор считается пролонгированным на следующий срок, на тех же условиях.

**9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1 Любые изменения, поправки и дополнения к настоящему Договору возможны только по соглашению обеих Сторон, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, которые будут являться его неотъемлемыми частями.

9.2 Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- по взаимному согласию Сторон;

- по основаниям, предусмотренным действующим на территории РФ гражданским законодательством.

**10. Заключительные положения**

 10.1 Во всем остальном, неурегулированном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

**11. Реквизиты и подписи сторон**

**"Управляющая организация"** **«Собственник»:**

Общество с ограниченной ответственностью

 Управляющая компания "Дземги " согласно Приложению №1

681000 г.Комсомольск н/А, (реестр Собственников)

пр. Победы, 37/2

ИНН 2703055832/КПП 270301001

ОГРН 1102703002093

БИК 040813608

Р/С 40702810970050002902

Дальневосточный филиал

ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск

К/С 30101810600000000608

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Бова

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_2018 г. № \_\_\_\_\_

Перечень работ, связанных с содержанием общего имущества многоквартирных домов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование работ | Периодичность |
| 1. | Уборка дворовых территорий |  |
| 1.1. | В летний период:* уборка дворовой и уличной территории от мусора
* выкашивание газонов
 | Ежедневно (в рабочие дни) 2 раза в год |
| 1.1.2. | В зимний период:* зимняя уборка дворовой и уличной территории от мусора
* очистка от снега пешеходных дорожек и входов в подъезд
* отчистка от снега отмостки
* механизированная уборка дворовой территории от снега
* отчистка от наледи и льда входов в подъезд, пешеходных дорожек
 | Ежедневно (в рабочие дни) 2 раза в неделю1. раз в месяц
2. раза в месяц

по мере необходимости |
| 2. | Уборка внутридомовых мест общего пользования |  |
|  | * влажное подметание лестничных площадок и маршей
* санитарное содержание купе кабины лифта
* уборка подвалов, тех. подпольев

- Мытье подъезда | 2 раза в неделю 2 раза в неделю 1 раз в год2раза в год в теплый период |
| 3. | Санитарное содержание мусоропроводов |  |
|  | * удаление мусора из мусоросборных камер
* профилактический осмотр мусоропровода
* очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода
* дезинфекция помещения мусоросборника
 | ежедневно 1 раз в месяц 1 раз в квартал 1 раз в квартал |
| 4. | Вывоз и погрузка крупногабаритного мусора | по мере необходимости |
| 5. | Вывоз ТБО | ежедневно |
| 6. | Дератизация подвального помещения | 1 раз в месяц |
| 7. | Прочие: (строительные, электротехнические, сантехнические работы и т.д., относящиеся к содержанию общего имущества МКД |  |

Примечание:

1. В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами жилых помещений своими силами.

2. Работы по аварийно-техническому обслуживанию жилых зданий включают следующие:

 - срочную ликвидацию засоров канализации;

 - устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем водопровода, отопления и канализации, внутридомового газового оборудования, внутренних сетей электроснабжения, обслуживаемых аварийной службой соответствующих предприятий;

3. В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

**Подписи сторон:**

 **«Управляющая организация» «Собственник»**

 ООО УК «Дземги-КП» Согласно Приложению № 1

 (Реестр Собственников)

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Бова