ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 9-99

г. Геленджик «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Акватория», в лице исполнительного директора **Отт Сергея Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и **Иванов Иван Иванович** (св-во 23-АМ 999999 от 01.01.2015 г.)

 **г.Геленджик, ул.Крымская, дом 3, корпус 9, квартира 99**

(адрес в многоквартирном доме)

 именуемый в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий **Договор**, о нижеследующем.

**ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Собственник –** субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи –** члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество многоквартирного дома –** принадлежащие собственникам помещения в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, 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, чердаки, иные, обслуживающие более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и расположенные на указанном земельном участке объекты.

**Общая площадь жилого помещения –** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги –** деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственникам и пользователям коммунальных ресурсов, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**Помещение –** часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционального использования (жилые и нежилые помещения, в том числе и комнаты в коммунальной квартире).

**Нежилое помещение –** принадлежащий **Собственнику** изолированный объект недвижимого характера, который пригоден и предназначен для административных, производственных, общественных и других целей, исключающих постоянное проживание людей, отвечает техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям.

**Жилое помещение –** изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

**Квартира –** структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Комната –** часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Условия Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

**2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация, в целях возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: **Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Крымская, д. 3, корп. 9** обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей.

2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу многоквартирного дома во всех инстанциях.

2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников и пользователей помещениями многоквартирного дома.

2.3.6. В пределах полномочий, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов.

2.3.7. В установленном законодательством порядке – ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по многоквартирному дому, предоставление статистической отчетности.

2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету Договора, их использование по целевому назначению в рамках Договора.

2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

**3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

* соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
* безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц и иного имущества;
* доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;
* соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
* поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

* осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
* освещение помещений общего пользования;
* обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
* сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
* меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
* текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственникам, на законных основаниях пользующимся помещением (-ями) коммунальные услуги:

* электроснабжение;
* холодное водоснабжение;
* холодное водоотведение;
* горячее водоснабжение;
* горячее водоотведение;
* отопление;
* охлаждение.

А также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к Договору.

Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

* документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
* документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему ремонту конструкций;
* акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовывать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.9. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, пользователей помещений многоквартирного дома с момента обращения указанных лиц, либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников и пользователей помещений многоквартирного дома; определять виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.10. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.11. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 5 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.12. По обращению Собственников и (или) пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих вопросов в рамках Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.13. Совместно с уполномоченными органами участвовать в:

* осмотрах;
* приемке завершенных работ по текущему ремонту общедомовых конструкций;
* подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках Договора;
* установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями многоквартирного дома, нанесенных им убытков.

3.1.14. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до \_\_\_ числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. Производить сбор платежей за коммунальные услуги.

3.1.16. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности.

3.1.17. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Телефон аварийно-диспетчерской службы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3.2. Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и пользователей помещений в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в пункте 3.2.4 Договора.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками и пользователями помещений требований, установленных пунктом 3.3.14. Договора.

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

3.2.9. При обоснованной необходимости корректировать размер платы за производство работ, предоставление услуг по Договору, связанный с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

3.3. **Собственники обязаны**:

3.3.1. Использовать помещения по их назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность помещений.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние помещений.

3.3.4. Нести расходы на содержание помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт.

3.3.5. Своевременно вносить плату по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. В 5-дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

* о датах начала, прекращения и условиях:
	+ сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
	+ вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
	+ разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
* по-фамильные сведения по: поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него.

3.3.7. За счет собственных средств в 5-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенным переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. В согласованные сроки предоставить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

* осмотра приборов учета и контроля;
* осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.9. Обеспечить представление и своевременное уточнение, в т.ч. через доверенных лиц, Управляющей организации контактной информации, для организации связи в случаях необходимости обеспечения оперативного доступа в жилое помещение для ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках Договора.

3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями многоквартирного дома.

3.3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

* дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
* датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов.

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационное требования в том числе:

* соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
* соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
* не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
* соблюдать правила содержания домашних животных;
* другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
* не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
* самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
* не производить остекление балконов;
* самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления и охлаждения, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
* самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
* не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;
* не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
* не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
* не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
* устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
* при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, ремонту и т.д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях. Соблюдать график производства шумовых работ – с 0900 до 1300 и с 1500 до 1900 часов. В выходные (воскресенье) и праздничные дни производство шумовых работ запрещено.

3.3.16. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

* предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;
* рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение в многоквартирном доме.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

3.3.19. Пользователь, используемый помещение на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. **Собственник имеет право**:

3.4.1. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков, возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Собственник или иные пользователи вправе по своему выбору оплачивать услуги:

* наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
* поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными Договором;
* вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
* осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

* коммунальные услуги;
* содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома составляет 50 рублей за 1 кв.м. общей площади в месяц, за исключением балконов. Плата устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Плата за отопление и охлаждение (кондиционирование) воздуха взимается из расчета 1 кв.м. отапливаемой (охлаждаемой) площади согласно приборов учета.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик, за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет их стоимости со дня вступления в силу таких изменений.

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

* содержание и текущий ремонт общего имущества;
* коммунальные услуги.

4.9. При временном отсутствии Собственника, пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или пользователя в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.12. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на раздельные субсчета и используются строго по целевому назначению.

4.13. Изменение платы за содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников жилых помещений.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, пользователям помещений многоквартирного дома убытков (реального ущерба), явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, ее персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, пользователям помещений убытки полностью или частично, и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

* стихийных бедствий;
* аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
* умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещений многоквартирного дома;
* забастовок, волнений, военных действий и т.д.

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

В случае нарушения Собственником, пользователем своих обязательств, указанных в разделе 4 Договора, Управляющая организация вправе требовать от Собственника, пользователя уплаты неустойки (штрафа, пеней) за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки (штрафа, пеней) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации суммы платежа. Собственник, пользователь освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Управляющей компании.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников, пользователей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, пользователей, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба Собственникам, либо пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.6. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

* документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
* показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
* своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
* наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
* осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику, пользователям услуг;
* снижение количества обоснованных жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
* своевременное и качественное выполнение работ и услуг, являющихся предметом Договора.

**7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**(ФОРС-МАЖОР)**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 7.1 Договора, каждая Сторона должна в 10-тидневный срок известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в пункте 7.1 Договора, срок выполнения Стороной своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если обстоятельства, указанные в пункте 7.1 Договора и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

8.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из Сторон, с письменным извещением об этом другой Стороны не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Собственники принимают решение о расторжении или изменении Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в многоквартирном доме.

8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте Договора, разрешаются путем переговоров.

9.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. Во всем остальном, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.5. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

9.6. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

**Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация:**ООО «УК «Акватория»**353461, Краснодарский край,г. Геленджик, ул. Красногвардейская, 34ИНН 2304049932 КПП 230401001ОГРН 1072304001923Р/счет 40702810530000002112 вВ Отделении № 8619 Сбербанка Россииг. КраснодарБИК 040349602к/сч 30101810100000000602 |  | Собственник (пользователь):**Иванов Иван Иванович**Паспорт гражданина РФ: серия 99 99 № 999999, выдан Отделом УФМС по Ивановской области в Ивановском р-не гор. Иванова 31.12.2014 года.Адрес проживания: Россия, Ивановская область, г. Иваново, ул. Иванова, д. 99, кв. 99 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Исполнительный директорООО «УК «Акватория»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С. Отт |  |  Собственник (пользователь):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Иванов |

 М.П.

|  |
| --- |
| Приложение № 1к Договору управлениямногоквартирным домомот «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № 9-99 |

**CОСТАВ**

**общего имущества многоквартирного дома по адресу:**

**г. Геленджик ул. Крымская, дом 3, корпус 9**

(адрес многоквартирного дома)

1. **Помещения общего пользования многоквартирного дома**

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы.

1. **Ограждающие несущие и ненесущие конструкции**

**многоквартирного дома**

Фундаменты, стены и перегородки внутри подъездов, стены и перегородки внутри помещений общего пользования, наружные стены и перегородки, перекрытия, крыши, двери, окна.

1. **Механическое, электрическое, санитарно-техническое**

**и иное оборудование**

Лифты и лифтовое оборудование, оборудование охлаждения (кондиционирования) воздуха, вентиляция, дымовые (вентиляционные) трубы, водосточные желоба, водосточные трубы, электрические водораспределительные устройства, светильники, системы дымоудаления, магистраль с распределительным щитком, сети электроснабжения, сети теплоснабжения, задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения, бойлерные (теплообменники), элеваторные узлы, радиаторы, полотенцесушители, системы очистки воды, насосы, трубопроводы холодной воды, трубопроводы горячей воды, задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения, коллективные приборы учета, сигнализация, трубопроводы канализации, калориферы, указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома, иное оборудование.

1. **Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома**

Общая площадь - 25300 м2, в том числе площадь застройки - 1770 м2, зеленые насаждения, элементы благоустройства (малые архитектурные формы, ограждения, скамейки, столы и др.), ливневая сеть, иные строения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С. Отт |  |  Собственник (пользователь):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Иванов |

 М.П.

|  |
| --- |
| Приложение № 2к Договору управлениямногоквартирным домомот «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № 9-99 |

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**услуг и работ по содержанию общего имущества**

**в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Геленджик ул. Крымская, дом 3, корпус 9**

 (адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I.Санитарные работы по содержанию****помещений общего пользования** |
| 1. | Уборка помещений общего пользования  | Сухая уборка – 6 раз в неделюВлажная уборка – 2 раза в неделю |
| 2. | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раз(а) в год |  |  |
| 3. | Подготовка зданий к праздникам | По мере необходимости |
| **II.Уборка земельного участка, входящей в состав****общего имущества многоквартирного дома** |
| 1. | Подметание земельного участка в летний период | 6 раз в неделю  |
| 2. | Полив тротуаров | По мере необходимости |
| 3. | Убора мусора с газона, очистка урн | 6 раз в неделю |
| 4. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю  |
| 5. | Полив газонов | По мере необходимости |
| 6. | Стрижка газона | По мере необходимости |
| 7. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |
| 8. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период. |
| **III.Услуги вывоза бытовых отходов****и крупногабаритного мусора** |
| 1. | Вывоз твердых бытовых отходов | Ежедневно  |
| 2. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |
| **IV.Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| 1. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | По мере необходимости  |
| 2. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |
| 3. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. | По мере необходимости |
| 4. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 5. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |
| 6. | Ремонт, регулировка и испытание системы центрального кондиционирования, консервация (расконсервация), прочистка чиллеров и градирен, водяных фильтров, проведение технического обслуживания чиллеров и градирен службой представительства Carrier, проведение технического обслуживания насосов. Мелкий ремонт, поддержание в удовлетворительном состоянии трубопроводов и теплоизоляции | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период, а также по мере необходимости |
| **V.Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| 1. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств  | Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год.Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 2 проверки в год.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 2 раза в год. |
| 2. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере необходимости |
| 3. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | Количество приборов, требующих проведения поверки – 8 шт. |
| 4. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Эксплуатация ежедневно круглосуточно, сервисное обслуживание – ежеквартально |
| 5. | Эксплуатация и обслуживание системы охлаждения (кондиционирования) | Эксплуатация – сезонно, ежедневно круглосуточно, круглосуточно, сервисное обслуживание – ежеквартально |
| 6. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно |
| 7. | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно |
| 8. | Проведение электротехнических замеров:- сопротивления;- изоляции;- фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов |
| **VI.Устранение аварии и выполнение заявок**  |
| 1. | Устранение аварии  | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером. |
| 2. | Выполнение заявок  | Протечка в отдельных местах кровли – 1 сутки.Повреждение системы организованного водоотвода – 5 суток.Замена разбитого стекла:в зимнее время – 1 сутки;в летнее время – 3 суток.Неисправности в системе освещения общедомовых помещений – 7 суток.Неисправности в вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей и автоматических выключателей – 3 часа.Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий – 3 часа.Неисправности лифта – не более 1 суток. |
| **VII.Прочие услуги** |
| 1. | Дератизация | 3 раза в год  |
| 2. | Дезинсекция | 3 раза в год  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С. Отт |  |  Собственник (пользователь):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. Иванов |

 М.П.