

664019г.Иркутск, ул.Напольная, д.57

Тел. 33-93-73, 72-93-73, ф. 33-93-70

ИНН 3811151912 / КПП 381101001

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Иркутск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** паспорт: \_\_\_\_\_\_\_, выдан отделом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, являющаяся собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: **г. Иркутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_, квартира № \_\_,** общей площадью **\_\_,\_\_** кв.м., на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2\_\_\_ года, именуемая (ый) в дальнейшем «**Собственник»,** и **ООО «ПРАВОБЕРЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ СИСТЕМАМИ»,** в лице генерального директора Максимовой Жанны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** совместноименуемые «**Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**Термины и определения используемые в договоре**

**1. Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в вышеуказанном доме.

**2. Собственник -** лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения жилым помещением, зарегистрированное или признаваемое в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**3. Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.

**4. Общедомовые приборы учета** – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) [коммунальных ресурсов](#sub_37), поданных в многоквартирный дом.

**5. Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

**6. Уполномоченный представитель**  – Собственник жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников, который(е) на основании решения Собственников представляет(-ют) интересы всех Собственников жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий(-ие) без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников.

**7. Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании действующих нормативно правовых актов.

**8. Объект** - многоквартирный жилой дом, который Управляющая компания принимает на обслуживание, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо помещения общего пользования в названном доме, с земельным участком, прилегающим к дому.

**9. Жилые помещения** - квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.

**10. Нежилые помещения -** помещения, не предназначенные для проживания граждан, и использующиеся для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

**Предмет договора**

1.1. Целью настоящего Договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах всех Собственников помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения (очного/заочного) общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, **Протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года № 1** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются законодательством РФ.

1.4. Общая характеристика предоставляемых коммунальных услуг должна соответствовать законодательству РФ.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы ответственности определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

**2. Права и обязанности сторон**

**2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества, согласно Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту Объекта (Приложение № 1, Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (-ам), нанимателям и членам их семей, помещений в Объекте и пользующимся этим помещением лицам в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха, электроснабжения, газоснабжения в соответствии с Правилами.

2.1.4. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Объекта.

2.1.5. Производить начисление и сбор платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

2.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту.

2.1.7. По письменному требованию Собственника в течение 10 (десять) дней предоставлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.8. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственников, нанимателей и членов их семей на качество предоставления услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.9. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) средствах массовой информации, в.ч. через «ГИС ЖКХ» своевременно уведомлять Собственников, нанимателей и членов их семей об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, а также о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.10. Проводить технические осмотры, обследования Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.11. Размещать в общедоступных местах годовой отчет по строкам «содержание» и «текущий ремонт» в течение первого квартала года, следующего за отчетным. За первый год управления УК предоставляет отчет с первого дня управления до конца следующего года.

2.1.12. Вести финансово-лицевой счет Собственника, нанимателя и по письменному заявлению Собственника, нанимателя вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 5 (пято­го) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги за предыдущий месяц.

2.1.13. Представлять и отстаивать интересы Собственника, нанимателя и членов их семей перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику (-ам), нанимателям и членам их семей.

2.1.14. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества Объекта с Собственников, нанимателей и членов их семей, жилых и нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.15. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника, нанимателя и членов их семей с составлением соответствующих актов.

2.1.16. Производить взыскание задолженности во внесудебном и судебном порядке, в том числе через мировых судей, суды общей юрисдикции, Арбитражный суд Иркутской области, за неисполнение условий настоящего Договора Собственниками помещений, нанимателями и членами их семей, а также предъявлять долговые требования к государственным, муниципальным и иным организациям.

**2.2. Управляющая компания имеет право:**

2.2.1. Исходя из технического состояния Объекта и объема полученных денежных средств, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Объектом, его содержанию и ремонту.

2.2.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями гражданско-правовые договоры на поставку коммунальных ресурсов или самостоятельно производить поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику, нанимателям и членам их семей.

2.2.3. Заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общего имущества многоквартирного дома в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.).

2.2.4. Требовать от Собственника (-ов), нанимателей и членов их семей своевременного внесения платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.5. Предоставлять на рассмотрение общего собрания Собственников помещений в доме предложения о сроке начала капитального ремонта дома, необходимом объеме и стоимости работ, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, по коммерческому использованию нежилых помещений, подвалов и иного имущества, а также земельных участков, входящих в состав общего имущества Объекта с последующим использованием денежных средств на содержание Объекта и иные цели, устанавливаемые общим собранием Собственников помещений в порядке, предусмотренном Правилами.

2.2.6. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

2.2.7. Взыскивать ущерб с лиц, причинивших вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.8. Осуществлять проверку поданных Собственниками, нанимателями, а так же членами их семей и арендаторами показаний индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных услуг, в соответствии с Правилами.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, производить оплату за предыдущий месяц за жилое (нежилое) помещение и предоставленные коммунальные услуги в соответствии с начислениями Управляющей компании.

2.3.2. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей компании после предварительного уведомления для технического осмотра общего имущества многоквартирного дома, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ общего имущества многоквартирного дома, и для ликвидаций аварий на инженерных сетях, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, – в любое время без предварительного уведомления. В случае, если Собственник препятствует доступу представителя Управляющей компании для ликвидации аварии или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей компании о предоставлении доступа к общему имуществу многоквартирного дома, или его местонахождение не известно, Управляющая компания в целях ликвидации последствий аварии оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

2.3.3. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета Объекта, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них (письменно, устно, по телефону) в Управляющую компанию и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможностей - принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.4. Поддерживать общее имущество в исправном состоянии, использовать его по назначению, соблюдать предусмотренные действующим законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования и нормы.

2.3.5. Уведомлять Управляющую компанию в десятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче жилого помещения внаем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя и т.д.

2.3.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого жилого (нежилого) помещения, устранять повреждения жилого (нежилого) помещения и санитарно-технического оборудования, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника(-ов).

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, установленные Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491, и иными нормативно-правовыми актами, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних помещениях Объекта.

2.3.8. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более двух суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер).

2.3.9. При наличии индивидуальных приборов учета, установленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и принятых Управляющей компанией в установленном порядке до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, самостоятельно подавать в Управляющую компанию данные по потреблению коммунальных услуг.

2.3.11. Соблюдать нормы потребления электроэнергии согласно разрешенной мощности энергоснабжающей организации. Для увеличения норм потребления электрической энергии согласовывать ее объем с энергоснабжающей организацией в установленном законом порядке с обязательным письменным уведомлением Управляющей компании.

**2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию Объекта, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей и, выполнение работ по текущему ремонту Объекта.

2.4.2. Участвовать и принимать решения об использовании общего имущества, изменении режима пользования и повышении уровня благоустройства.

2.4.3. Производить сверку с Управляющей компанией расчетов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

2.4.4. Осуществлять контроль использования и сохранности Объекта, соответствие жилых (нежилых) помещений Объектов установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям действующего законодательства РФ.

2.4.5. Участвовать в проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния Объекта.

2.4.6. Рассматривать предложения Управляющей компании по вопросам управления домом, содержания, улучшения состояния Объекта.

2.4.7. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуа­тационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудова­ния, между общим имуществом Собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.4.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов и письменного разрешения Управляющей компании.

2.4.9. Требовать в соответствии с Правилами перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитанных исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия потребителей, при условии предоставления подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

**3. Цена договора, порядок и сроки оплаты**

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками за содержание общего имущества дома, прилегающей к нему территории, текущий ремонт многоквартирного дома, организацию начисления и сбора денежных средств населения и средств целевого бюджетного финансирования. Денежные средства, собранные за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей компанией на едином счете многоквартирного дома в соответствии с принципом по объектного учета.

За выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору Собственник уплачивает Управляющей компании вознаграждение в размере двенадцати процентов от фактически поступивших денежных средств по статьям «содержание» и «текущий ремонт», что составляет доходную часть Управляющей компании.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.4. Плата за весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома формируется по результатам общего собрания Собственников помещений данного многоквартирного дома. В соответствии с п. 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ, такое решение принимается большинством голосов от общего количества проголосовавших и утверждается на общем собрании Собственников многоквартирного дома. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, цены за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

Управляющая компания имеет право изменять перечень работ и услуг с соразмерным изменением платы за содержание и ремонт общего имущества, в случае введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.5. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Объекта, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, предоставленных Управляющей компанией.

3.6. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную нормативными актами продолжительность, осуществляются Управляющей компанией в соответствии с Правилами.

3.7. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.8. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета.

**4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией**

**обязательств по настоящему Договору.**

4.1. В целях контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору общее собрание Собственников всех помещений в Объекте обязано избрать Уполномоченного(-ых) представителя(-ей) и письменно известить об этом Управляющую компанию, предоставив соответствующие документы. Уполномоченный представитель в срок, не позднее трёх календарных дней со дня его избрания, обязан сообщить в Управляющую компанию свои контактные данные (почтовый адрес, телефон, факс, электронная почта и т.п.) для создания Управляющей компанией условий по контролю за выполнением обязательств.

4.2. В срок, не позднее 10 дней со дня получения контактных данных, предусмотренных пунктом 4.1. настоящего Договора, Управляющая компания обязана согласовать с Уполномоченным представителем порядок контроля за исполнением обязательств Управляющей компанией.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Уполномоченным представителем своих обязанностей, в том числе уклонения от их исполнения, Управляющая компания обязана уведомить об этом собственников помещений многоквартирного дома через общедоступные места, предложив избрать нового Уполномоченного представителя.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеназванных обстоятельств.

5.3. Управляющая компания вправе после письменного предупреждения приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких [коммунальных услуг](#sub_31) в случае неполной их оплаты Собственником

5.4. В соответствии со ст. 39 ЖК РФ, все Собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в указанном доме. В случае нарушения Собственником данной обязанности наступают следующие правовые последствия:

- Управляющая компания в соответствии с действующим законодательством по своему усмотрению принимает решение о приоритетности, периодичности и объеме выполняемых работ по содержанию и ремонту Объекта;

- Собственник самостоятельно несет риск ответственности за повреждение, порчу либо утрату общего имущества многоквартирного дома;

- Управляющая компания самостоятельно производит восстановление поврежденного либо утраченного имущества с отнесением всех затрат на Собственников данного многоквартирного дома;

- В случаях если последствия действий наступили по вине одной из сторон, то восстановление утраченного производится за счет средств виновных.

- В случае проведения уполномоченными государственными органами по контролю и надзору мероприятий по проверке состояния общего имущества многоквартирного дома, все правовые последствия, связанные с назначением административного наказания, а равно применения иных мер принуждения и др., возлагаются на Собственников многоквартирного дома, при условии отсутствия вины Управляющей компании.

5.5. В случае нарушения Собственником положений ст.155 Жилищного кодекса РФ, п.2.3.1 Договора Управляющая компания имеет право:

- Письменного уведомить Собственника о необходимости погашения образовавшейся задолженности;

- Приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с Правилами;

- В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ взыскивать задолженность за жилищное помещение и коммунальные услуги в судебном и(или) несудебном порядке;

- Предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник несет ответственность при выявлении факта повреждения, утраты, порчи общего имущества в многоквартирном доме или повреждения, утраты, порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

**6. Срок действия Договора.**

6.1. Договор вступает в силу с даты заключения первого договора управления, но не ранее утверждения даты начала действия договора управления многоквартирным домом, в соответствии с **Протоколом № 1 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года** и действует в течение **пяти** лет с момента заключения. (Срок договора на усмотрение собственников)

6.2. При отсутствии заявления о расторжении договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- прекращения права собственности на помещение.

- расторжения договора с Управляющей компанией по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, при условии уведомления о принятом решении не позднее, чем за шестьдесят дней до даты расторжения и направления в адрес Управляющей компании соответствующего уведомления с приложенными решениями Собственников, регистрационной формой и протоколом общего собрания Собственников;

- ликвидации Управляющей компании;

- если стоимость работ и услуг, выполненных на многоквартирном доме по строкам «содержание» и «текущий ремонт», превышают общую собираемость по многоквартирному дому за период шесть месяцев;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.3. Ни одна из сторон не имеет права расторгнуть настоящий Договор в период отопительного сезона.

7.4. Возникновение права собственности на помещение многоквартирного дома не является основанием для изменения условий настоящего договора, при этом новый Собственник помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности обязан заключить с Управляющей компанией договор управления путём присоединения к предложенному договору в целом.

**8. Разрешение споров.**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Соб­ственник и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

**9. Соглашение об обработке персональных данных.**

9.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.4., 2.1.5., 2.1.8., 2.1.12. и реализации прав, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, а равно иных его положений, Собственник даёт согласие на обработку Управляющей компанией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нём граждан, размере платы, в том числе задолженности, за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчёта за период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственник даёт согласие Управляющей компании на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

9.3. Согласие на обработку своих персональных данных даётся до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

**10. Особые условия.**

10.1. Собственник и Управляющая компания формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета за счет собственных или привлеченных денежных средств Управляющей компании затраты, понесенные Управляющей компанией на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками данного многоквартирного дома пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

10.3. В случае, если в жилом (нежилом) помещении установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании данных индивидуальных приборов учета; в случае, если данные приборы отсутствуют, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Расчет начисления платы за тепловую энергию производится в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора и на основании усредненного размера годового потребления тепловой энергии равной 1/12. Фактически выставляемый объем потребляемой тепловой энергии распределяется равными частями в течение всего календарного года независимо от времени года.

10.5. В соответствии с п.9 ст.161 ЖК РФ Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

10.6. Все работы и услуги, в т.ч. работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Договором, производятся Управляющей компанией в рамках собранных с Собственников многоквартирного дома денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

**Приложение №1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.**

**Приложение №2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

**Приложение №3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.**

**Приложение №4. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.**

**11. Адреса и банковские реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **11.1. «Управляющая компания»:** | **11.2. «Собственник»:** |
| **Полное и сокращенное наименование:** общество с ограниченной ответственностью «Правобережное управление жилищно-коммунальными системами», ООО «Правобережное управление ЖКС»;**Руководитель организации:** генеральный директор Максимова Жанна Владимировна, действующая на основании Устава;**Адрес для корреспонденции:** индекс 664019, город Иркутск, улица Напольная, дом 57Б;**Фактический адрес:** индекс 664019, город Иркутск, улица Напольная, дом 57Б;**Телефоны диспетчера АДС:** 33-93-73, 33-93-70 (круглосуточно)**Электронный адрес:** arp\_okt@mail.ruИНН 3811151912 КПП 381101001ОГРН 1163850056171**Наименование банка:** Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г.НовосибирскР/счет 40702810195240300742к/счет 30101810250040000867БИК 045004867**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Максимова Ж.В.**М.п. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Документ удостоверяющий личность:****Правоустанавливающий документ:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №1**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ (услуг) по содержанию** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** |

**Работы, выполняемые в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИ в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства от 3 апреля 2013г. № 290**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |
| 2 | Уборка мест общего пользования (лестничных клеток)  | 1 раз/нед. |
| 3 | Уборка придомовой территории в летний период | 3 дн/нед. |
| 4 | Уборка придомовой территории в зимний период | 3 дн/нед. |
| 5 | Паспортно-регистрационная служба | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 6 | Обход с выполнением мелких ремонтных работ специалиста по обслуживанию систем отопления, водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов жилого дома | 5 дн/нед. |
| 7 | Обслуживание электросетей | 5 дн/нед. |
| 8 | Обслуживание общедомового газового оборудования | 1 раз в год. |

**Услуги и работы по управлению, оказываемые в соответствии с правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013г. № 416**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые и коммунальные услуги | 5 дн/нед. |
| 2 | Организация, контроль и приемка работ по содержанию ОИ, обработка обращений граждан, договорная работа, подготовка отчетов, прием граждан и т.п.  | 5 дн/нед. |

**Генеральный директор Собственник:**

**ООО «Правобережное управление ЖКС»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ж.В. Максимова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 2**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:**

1. Управляющая компания осуществляет текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Планом по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденным собственниками многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2. Основаниями для внесения изменений, отклонений в План по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющей компанией, могут являться:

2.1. Наличие замечаний, выявленных ресурсоснабжающими организациями, надлежащим образом оформленных, ввиду того, что работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, направленные на поставку коммунального ресурса потребителю, в соответствии с требованиями, предъявляемыми к качеству коммунального ресурса и требованиями, предъявляемыми к отдельным элементам, узлам, обеспечивающим надлежащую подачу коммунального ресурса, входящих в состав общего имущества собственников многоквартирного дома, являются приоритетными.

2.2. Недостаточное количество денежных средств, связанное с недобросовестным отношением плательщиков к оплате за жилищно-коммунальные услуги, ввиду того, что работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные в Плане по текущему ремонту, планируются исходя из утвержденного собственниками многоквартирного дома тарифа по статье «Текущий ремонт», по рыночным ценам на момент утверждения Плана по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. В случае отсутствия утвержденного собственниками Плана по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания самостоятельно принимает решение о необходимых работах по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, исходя из утвержденного собственниками многоквартирного дома тарифа по статье «Текущий ремонт» и добросовестности плательщиков за жилищно-коммунальные услуги.

**Генеральный директор Собственник:**

**ООО «Правобережное управление ЖКС»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ж.В. Максимова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 3**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

**Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.**

Размер платы за содержание и текущий ремонт утвержден в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, **Протокол № 1 от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года.**

Размер платы за содержание **\_\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м.**

Размер платы за текущий ремонт **\_\_\_\_\_\_ руб. за 1 кв. м**

Условия платы за содержание и текущий ремонт являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

**Генеральный директор Собственник:**

**ООО «Правобережное управление ЖКС»**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ж.В. Максимова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 4**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**от «\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

**Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией.**

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников помещений: встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами малых форм, озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#sub_1008) Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.

**Границы раздела эксплуатационной ответственности**

 **между Собственником помещения и Управляющей компанией.**

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

На системах отопления горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной патрубок первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

На системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

На системе электроснабжения *–* выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии.Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

**Генеральный директор Собственник:**

**ООО «Правобережное управление ЖКС»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ж.В. Максимова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**