**ШАБЛОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

**Договор**

**Управления многоквартирным домом по адресу:**

**РХ, г. Абакан, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**

г. Абакан «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_\_г.

 Общество с ограниченной ответственностью «Саянсервис», в лице генерального директора Кима Д.С., действующего на основании Устава Общества и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и собственник помещения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. **Общие положения**

**Собственник** – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

**Управляющая организация –** юридическое лицо, уполномоченное Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг на основании договора управления многоквартирным домом.

**Исполнители –** юридические лица независимо от организационно-правовой формы, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

**Общее имущество в многоквартирном доме –** принадлежащие Собственникам жилых и нежилых помещений 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства данного дома, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая гаражи, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**Члены семьи Собственника жилого помещения –** имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1. **Предмет договора**

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включает (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)

2.2.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.

При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.

Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.

2.2.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.

Проверка температурно-влажностного режима, состояние подвальных помещений, входов в подвалы, контроль за состоянием дверей, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей, принятие мер исключающих подтопление, захламление, загрязнение, а также мер, обеспечивающих вентиляцию в подвальных помещениях.

2.2.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.

Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств, следов коррозии, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков, повреждений в кладке, наличия и характер трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.

В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

2.2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; трещин в сводах, изменений состояния кладки в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов.

Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций, трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнений и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.

Протечка кровли на отсутствие протечек; молниезащитных устройств, заземления матч; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке, очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод, очистка кровли от скопления снега и наледи; восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам – незамедлительное их устранение.

В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.

Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сорпряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.

Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.

Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.

Проверка состояния внутренней отделки.

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

2.2.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Проверка состояния, поверхностного слоя.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях.

При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов.

Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.

При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.2.14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.д.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.2.15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.

Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ; удаление воздуха из систем отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.2.16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы и т.д.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отклонения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, элементов внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования и охранной сигнализации.

2.2.17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.

Организация систем диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта; обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта; обеспечение проведения технического освидетельствования лифта, в том числе после замены элементов оборудования.

2.2.18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,

(приложение № 1 к настоящему договору).

2.2.19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства в холодный и теплый период года,

(приложение № 1 к настоящему договору).

2.2.20. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.

Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 м3; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов 1-4 классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

2.2.21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности .

Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.

2.2.22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.

1. **Обязанности и права сторон.**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Управлять общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491.

3.1.2. Подготовка предложений по вопросам минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников:

- проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения;

- по требованию собственников помещений в многоквартирном доме предоставить акт обследования технического состояния дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях);

- в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния, предусмотренного настоящим договором, указанных в Приложении №1, самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных предприятий.

3.1.4. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- со специализированными организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество;

- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- с поставщиками коммунальных услуг;

- иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме.

3.1.5. Заключать договоры от имени собственников на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.6. Предоставлять основные услуги по управлению МКД:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;

- организация и осуществление расчетов, начисление обязательных платежей и прием платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

- обеспечение регистрационного учета проживающих в Многоквартирном доме граждан, а также выдача справок и выписок;

- прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан;

- рассматривать предложения и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Осуществлять подготовку предложений в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД:

- в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия;

- в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.

3.1.8. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.9. Информировать Собственника путем размещения объявлений на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия – на дверях у входа каждого подъезда МКД .:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных или иных услуг с указанием причины;

- об изменениях номеров телефонов аварийно-диспетчерской службы;

- об изменениях тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги, не менее чем за 5 (пять)дней до выставления счетов по новым тарифам (корректировкам).

3.1.10. Обеспечивать доставку Собственнику помещения в МКД платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим, путем разнесения в почтовый ящик данного МКД.

3.1.11. Предоставление Собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом действия Договора.

3.1.12. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010г. № 731.

3.1.13. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и или на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных

3.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома:

- работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно;

- аварийно-диспетчерская служба обеспечивает незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения, устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения;

- при поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения входящих в состав общего имущества помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует

3.1.15. Информировать Собственника о порядке проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, которое может быть оформлено в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок обеспечения созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания, порядок хранения протоколов общих собраний. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания размещением информации на доске объявлений. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, а также подрядных работ по содержанию и текущему ремонту МКД.

3.2.2. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийной службы) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.3. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в Помещении, принадлежащему Собственнику, производить расчет размера платы услуг с использованием нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет оплаты услуг на основании фактических показаний.

3.2.4. Проверять правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, их исправность, наличие целостности пломб, в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. Предъявлять к Собственнику требования по своевременному внесению обязательных платежей. Взыскивать с Собственника, в порядке, установленном действующим законодательством задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.6. В интересах Собственника предоставлять во временное пользование общее имущество МКД.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Нести расходы на содержание общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества многоквартирного дома, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально оборудованные контейнеры;

- не допускать засорения канализации;

- не допускать курения в местах общего пользования;

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования противопожарной безопасности.

3.3.3. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за счет собственных средств и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.

3.3.4. При временном отсутствии (более 2 дней) в жилом помещении перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети все электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.5. Предоставить Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее Собственнику помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

3.3.6. В течение пяти календарных дней с момента государственной регистрации права собственности представить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на Помещение.

3.3.7. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (номера контактных телефонов, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.

3.3.8. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги в течение всего месяца (до 30) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.9. При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем:

- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;

- участие в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- составления актов о нарушении условий Договора. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника, подрядной организации, свидетелей и других лиц. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией или составляется в произвольной форме.

**4. Платежи и порядок расчетов.**

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и текущий ремонт общего помещения в МКД, включающую в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом.

4.2. Плата за коммунальные услуги (теплоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) рассчитывается по тарифам и по нормативам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленным действующим законодательством. Плата за теплоснабжение рассчитывается по прибору учета в отопительный период.

Плата за коммунальные услуги, поступающая на расчетный счет Управляющей организации от Собственника не является доходом Управляющей организации и подлежит перечислению на счет организации-поставщика.

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011г. № 354 с учетом порядка перерасчетов и изменения такой оплаты, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Республики Хакасия в порядке, установленном Правительством РФ.

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за услуги и работы по управлению МКД определяется на основании утвержденного перечня работ на общем собрании собственников. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на период более одного календарного года индексируется ежегодно с учетом уровня инфляции с применением индекса к перечню работ и услуг указанного в договоре управления.

4.4. Неиспользование помещения не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и от уплаты коммунальных платежей.

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

4.6. Собственник вносит платежи путем перечисления на расчетный счет Управляющей организации, путем перевода денежных средств через кассу банка, электронные устройства, в течение всего месяца (до 30) числа месяца, следующего за расчетным по платежному документу выставленному управляющей организацией.

4.7. В выставляемом Управляющей организации платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную, продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ (постановление от 13.08.2006.№ 491).

**5. Ответственность сторон.**

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организации, имеющих право проведения работ на инженерных коммуникациях, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.4. В случае причинения убытков Управляющей организации в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами вследствие нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств по настоящему Договору, Управляющая организация вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.6. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в МКД или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, указанных в п.3.3. настоящего Договора.

**6. Изменение и порядок расторжения договора. Сроки действия договора.**

6.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, если они подписаны обеими сторонами, что является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. Изменение, дополнение, расторжение Договора управления МКД осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.3. Собственник помещения 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 условий такого договора.

6.4. При расторжении Договора сторона, решившая его расторгнуть, уведомляет другую сторону за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

6.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. Все споры и разногласия по настоящему Договору Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров. Если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

6.8. Договор заключен сроком на 5 лет. При отсутствии заявлений с одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**7. Адреса и реквизиты, подписи сторон**

**Управляющая организация Собственник**

ООО «Саянсервис» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН 1901097350 ОГРН 1101901004171 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/С 40702810900010152271 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в ООО «Хакасский муниципальный банк» паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

к/с 30101810900000000745 БИК 049514745 выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юр. адрес: 655004, РХ, г. Абакан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. Советская, 150 офис 414 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел. 8(3902)26-60-14 тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ген. директор подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ООО «Саянсервис» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ким Д.С.

М.п.