**Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**4.1. Проект договора управления**

**Договор управления многоквартирным домом**

г. Елизово «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

ООО «Город», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Фомичева Юрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, и Собственники жилых и нежилых помещений, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м. **в многоквартирном доме № \_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_кв. м. по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** далее «Дом», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии с ст. ст. 36, 161, 162, Жилищного кодекса РФ, ст.290, ч. 3 ст.421 ст.1005 ГК РФ на основании Протокола №б/н общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., жилого дома № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Условия настоящего Договора управления утверждены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

**2. ТЕРМИНЫ**

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Общее имущество** многоквартирного дома - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**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.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме,** - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши, лифта (-ов) при их наличии;

* содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
* вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
* техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
* содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
* обслуживание технических устройств, в т.ч. числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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

Включает:

* текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
* текущий ремонт электротехнического оборудования;
* текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
* текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

**Капитальный ремонт** - комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения). Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственником(ами) и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Собственником(ами) в порядке, установленном ЖК РФ.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

3.1. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч.3 ст.421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержаться в смешанном договоре. Собственник(и) поручают, а Управляющая компания от своего имени, но за счет средств Собственника(ов), либо от имени Собственника и за счет его средств в течение срока действия настоящего Договора управления за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в **многоквартирном доме №\_\_\_\_по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся в этом доме помещениями на законных основаниях, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе решение вопросов пользования общим имуществом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Управляющая компания обязуется:**

4.1.1. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок подвальных, чердачных и иных нежилых помещений общего пользования, придомовой территории.

4.1.2. Осуществить поиск предприятий, организаций (далее Обслуживающие организации) оказывающих услуги по содержанию и текущему ремонту, предоставляющих коммунальные услуги Собственникам многоквартирного жилого дома. Контролировать обеспечение потребителей коммунальными услугами, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, заключая договоры:

**- с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги от имени Собственника и за счет его средств (агентский по поручению);**

- со специализированными организациями, осуществляющими вывоз мусора, иными специализированными организациями, обслуживающими общее имущество от имени Собственника и за счет его средств;

- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ от своего имени, но за счет средств Собственника;

- иные договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора управления.

4.1.4. В рамках заключенных договоров с Обслуживающими организациями:

- обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, контроль за предоставлением коммунальных услуг;

- осуществлять от имени Собственника и по его поручению приостановку производства работ, оказание услуг, а также расторжение договоров с Обслуживающими организациями, если работы, услуги производятся с нарушениями установленных правил и норм;

- осуществлять от своего имени, но по поручению Собственника прием работ, услуг и проверку документов, доказывающих выполнение работ по заключенным договорам с Обслуживающими организациями.

Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Проводить профилактические осмотры (обследование) общего имущества многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

4.1.6. Проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых ежегодно определяется Приложением № 1 к настоящему Договору управления.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.9. Организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему договору управления, а также сбор платежей с арендаторов общего имущества.

4.1.10. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома:

- о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления

* об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные услуги.

4.1.11. Организовать начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату в день платежа, но не позднее 10 числа каждого месяца.

4.1.12. Информировать Собственников и владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб предоставляя данную информацию по телефону либо устно при непосредственном обращении.

4.1.13. Рассматривать все предложения и заявления Собственника по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием, и принимать необходимые меры.

4.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий и аварийных ситуаций и последствия аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.15. Осуществлять проверку соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг обязательств по договорам аренды, социального найма. Выявлять должников по платежам за содержание и текущий ремонт, принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке. За дополнительную плату по расценкам Управляющей компании оказывать платные юридические услуги, изготавливать копии технических и иных документов на обслуживаемый многоквартирный дом. Предоставлять бесплатные юридические услуги в определенное Управляющей компанией время.

4.1.16. Организовать и контролировать ведение базы данных по лицевым счетам собственников и нанимателей, отдельных счетов по поступлению денежных средств от собственников, нанимателей и арендаторов по оплате за выполненные работы и оказанные услуги

4.1.17. Осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки.

4.1.18. Предоставлять на общем собрании собственников отчет о выполнении Договора управления за истекший год в течение первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.

4.1.19.Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений, а также в собственных интересах после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

**4.2. Управляющая компания вправе:**

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

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3. Договора Управления.

4.2.4. Принимать решение об ограничении или приостановлении предоставления услуг по Договору управления в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение шести месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

4.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

4.2.6. При отсутствии Собственника и(или) другого пользователя помещения, а также доверенных лиц (их Ф.И.О. контактные телефоны указываются в письменной форме):

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

во время возникновения аварийной ситуации (прорыв водопровода, отопления, затопление канализационными и ливневыми стоками и другое) входить в жилое/нежилое помещение в присутствии свидетелей, либо лиц, выбранных на общем собрании как лиц имеющих право присутствовать при сложившейся ситуации.

4.2.7. Управляющая компания вправе отступить от указаний Собственника, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Собственника, и Управляющая компания не могла предварительно запросить Собственника. Управляющая компания обязана уведомить Собственника о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

**4.3. Собственник обязуется:**

4.3.1. В установленном порядке и сроке оплачивать предоставляемые по Договору управления услуги и работы. Собственник-Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

4.3.2. Выполнять Правила пользования жилыми помещениями, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

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

* выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места,
* не допускать засорения канализации;
* не допускать курение в местах общего пользования;

 - извещать управляющую компанию в течение 3-х дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.

4.3.2.1. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях не использования нежилого помещения Собственником и Владельцем нежилого помещения нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

4.3.2.2. В зимнее время Собственник и(или) другой пользователь жилых помещений, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

4.3.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

4.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией. Уведомлять Управляющую компанию в случае принятия решения собственником о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое, а также переустройстве и перепланировке жилого помещения.

4.3.5. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.6. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.7. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

4.3.9. При обнаружении неисправностей в квартире незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании или соответствующую аварийную службу.

4.3.10. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое/нежилое помещение, на основании составленного акта при участии работников Управляющей компании и Обслуживающей организации, Управляющая компания и Обслуживающая организация не несут ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.

4.3.11. Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот.

- о смене Собственника. При этом предоставить Управляющей компании копии договоров купли-продажи, дарения жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Копии договоров аренды, найма.

Данные сведения предоставляются в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

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

4.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

**4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. На получение услуг и работ по настоящему Договору управления надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

4.4.2. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими нормативными актами РФ перерасчета платежей за услуги по Договору управления:

* за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.
* в связи с несоответствием услуг и работ установленным нормам и стандартам.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

**5. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Собственник обязан ежемесячно производить платежи за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; за услуги и работы по управлению многоквартирным домом по ставкам и тарифам, размер которых устанавливается в соответствии с законодательством РФ, нормами, принятыми органом местного самоуправления Елизовского городского поселения или утверждаются решением общего собрания Собственников.

5.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; о сроках и размерах целевых взносов Собственника на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.3.Срок внесения платежей:

**- до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц,**

**- до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц.**

5.4. Оплата осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией единого счета-извещения на квартиру в целом. По письменному заявлению сособственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются:

- размер оплаты за оказанные услуги согласно п. 5.1; сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени за просрочку оплаты.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Не использование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт мест общего пользования.

При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

**5.7. Управляющая компания получает в качестве вознаграждения по настоящему Договору по управлению многоквартирным домом 10% от суммы, которая определяется по статье содержание и текущий ремонт. Размер вознаграждения является составной частью тарифа и дополнительно Собственниками не оплачивается.**

**5.7.1. Доходы от аренды общего имущества распределяются в следующем порядке:**

**- 10% от суммы арендной платы – на выполнение обязательств Управляющей компании по настоящему Договору по управлению многоквартирным домом;**

**- 90% - используются на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.**

5.8. Собственник - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по нежилым помещениям вносит на основании счета, выставленного Управляющей компанией.

5.8.1. В случае если договором аренды нежилого помещения, либо иным договором между Собственником и Владельцем нежилого помещения обязанность производить оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме возложена на Владельца нежилого помещения - такая оплата вносится Управляющей компании Владельцем нежилого помещения через пункты приема абонентской оплаты.

5.8.2. В случае установления Собственником для Владельца нежилого помещения в период действия настоящего договора платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере меньшем, чем установлено договором, соответствующая разница вносится Управляющей компании Собственником через пункты приема абонентской оплаты.

5.9. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей компании.

5.9.1. Собственник возмещает Управляющей компании, понесенные ей расходы по составлению технической документации по многоквартирному дому, составлению описи общего имущества и оформлению, согласно законодательства, в собственность многоквартирного дома земельного участка, иных услуг предусмотренных п. 6.1. договора. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей компании, представленный на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого собственника помещений, определяется Управляющей компанией от общей суммы, понесенных ей расхо­дов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата собственниками помещений указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставляемых Управляющей компанией каждому собст­веннику помещении соответствующих счетов.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных:

* с внедрением ресурсосберегающих технологий;
* с ликвидацией последствий аварий;
* с улучшением качества проживания;
* с необходимостью проведения капитального ремонта;

- в иных случаях;

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

Размер платежа для Собственника (поквартирное) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится Собственником согласно решения общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

При наличии письменных заявлений сособственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4. Дополнительные услуги несвязанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляются по письменной заявке собственника за дополнительную плату.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

* 1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

7.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение шести месяцев подряд, Управляющая компания вправе прекратить предоставление услуг по Договору управления после предварительного письменного уведомления должника.

7.4. При нарушении Собственником, наймодателем и (или) другим пользователем помещения обязательств, предусмотренных Договором, последние обязаны возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий указанных лиц, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

7.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.6. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам РФ в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

7.9. В случае, истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

7.10. За несоблюдение требований договора и самовольные действия, повлекшие за собой аварийные ситуации:

- причинившие ущерб и неудобства Управляющей компании, другим собственникам и (или) другим пользователям помещений или третьим лицам;

- повлекшие дополнительные затраты Управляющей компании.

Собственник и (или) другой пользователь помещения возмещает Управляющей компании, другим собственникам, пользователям помещений и третьим лицам в полном объеме, а также оплачивает Управляющей компании, понесенные дополнительные расходы.

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

**8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

1. Настоящий Договор управления заключен на срок: \_\_\_\_.

9.2. Начало действия Договора и начало выполнения Управляющей компании своих обязательств по настоящему договору с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

9.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых хранится в Управляющей компании, а другой у собственника жилого и нежилого помещения многоквартирного дома.

9.4. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения всеми или большинством Собственников многоквартирного дома Управляющей компании за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

9.5. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) 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, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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

9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.8. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. . Уполномоченное Управляющей компанией ответственное лицо **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

10.2. Аварийно-диспетчерская служба: 6-19-20, 6-18-47.

Адрес: г. Елизово, ул. Вилюйская, д.29.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Управляющая компания ООО «Город»

Директор

Собственники жилого помещения по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ согласно реестру собственников, заключивших договор.

**4.2. Сведения о выполнении обязательств по договорам управления**

**🞟 Техническое состояние МКД**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Адрес** | **Степень износа фундамента, %** | **Степень износа несущих стен, %** | **Степень износа перекрытий, %** | **Общая степень износа, %** | **Состояние дома** | **Конструктивные особенности дома** |
| 1 | 40 лет Октября, 12/1 | 10 | 10 | 10 | 10 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Пятиэтажное здание, тип фундамента – сборный, стены – монолитные, перекрытия – железобетонные, фасад обшит металлопластиком, совмещенная кровля из техноникеля. |
| 2 | Авачинский, 1 | 37 | 37 | 37 | 37 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Трехэтажное здание, тип фундамента – ленточный, стены – блочные, перекрытия – железобетонные, отделка фасада – штукатурка, побелка, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 3 | Беринга, 21 | 34 | 34 | 34 | 34 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Трехэтажное здание, тип фундамента – ленточный, стены – блочные, перекрытия – железобетонные, отделка фасада – сайдинг, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 4 | Беринга, 5 | 31 | 31 | 31 | 31 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента – сборный, стены – блочные, перекрытия – железобетонные, отделка фасада – штукатурка, побелка, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 5 | Гришечко, 7 | 27 | 27 | 27 | 27 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Пятиэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, плоская крыша из рулонных материалов. |
| 6 | Завойко, 11 | 27 | 27 | 27 | 27 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - сайдинг, крыша плоская из рулонных материалов. Весь первый этаж отведен под нежилые помещения. |
| 7 | Звездная, 7 | 38 | 38 | 38 | 38 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, плоская крыша из рулонных материалов. |
| 8 | Ленина, 15 | 35 | 35 | 35 | 35 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Трехэтажное здание, тип фундамента - ленточный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, побелка, крыша плоская, материал кровли - рубероид. |
| 9 | Ленина, 51а | 32 | 32 | 32 | 32 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Пятиэтажное здание, тип фундамента - железобетонный, стены - крупноблочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, побелка, крыша плоская, материал кровли - рубероид. |
| 10 | Набережная, 13 | 34 | 34 | 34 | 34 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - ленточный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 11 | Набережная, 23 | 37 | 37 | 37 | 37 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 12 | Подстанционная, 11 | 42 | 42 | 42 | 42 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Двухэтажное здание, тип фундамента - ленточный бетонный, стены - брусчатые, перекрытия - деревянные, отделка фасада - штукатурка "под шубу", двухскатная крыша, материал кровли - металлочерепица. |
| 13 | Подстанционная, 13 | 35 | 35 | 35 | 35 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Двухэтажное здание, тип фундамента - ленточный железобетонный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, двухскатная крыша, материал кровли - шифер. |
| 14 | Подстанционная, 17 | 38 | 38 | 38 | 38 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Двухэтажное здание, тип фундамента - ленточный бетонный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка "под шубу", двухскатная крыша из наплавляемого материала. |
| 15 | Подстанционная, 5 | 32 | 32 | 32 | 32 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Двухэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка "под шубу", крыша совмещенная из рулонных материалов. |
| 16 | Подстанционная, 7 | 47 | 47 | 47 | 47 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Двухэтажное здание, тип фундамента - ленточный, стены - брусчатые, перекрытия - деревянные, отделка фасада - штукатурка "под шубу", двухскатная крыша, материал кровли - металлочерепица. |
| 17 | Подстанционная, 9 | 46 | 46 | 46 | 46 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Двухэтажное здание, тип фундамента - ленточный железобетонный, стены - брусчатые, перекрытия - деревянные, отделка фасада - штукатурка "под шубу", двухскатная крыша, материал кровли - металлочерепица. |
| 18 | Радужный, 8 | 34 | 34 | 34 | 34 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 19 | Рябикова, 16 | 37 | 37 | 37 | 37 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская, материал кровли - рубероид. |
| 20 | Рябикова, 18 | 36 | 36 | 36 | 36 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская из рулонных материалов. |
| 21 | Рябикова, 57 | 33 | 33 | 33 | 33 | Исправный | Четырехэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка "под шубу", плоская крыша из рулонных материалов. |
| 22 | Рябикова, 7 | 32 | 32 | 32 | 32 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Пятиэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская, материал кровли - рубероид. |
| 23 | Рябикова, 9 | 33 | 33 | 33 | 33 | Исправный | Конструктивных особенностей дома нет. Пятиэтажное здание, тип фундамента - сборный, стены - блочные, перекрытия - железобетонные, отделка фасада - штукатурка, крыша плоская, материал кровли - рубероид. |