**ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г.о. Королёв МО « » 2021 год**

**Акционерное общество «Жилкомплекс»,** в лице Генерального директора Китушина Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация»**, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: именуемые в дальнейшем «**Собственники»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и основные понятия.**

1.1. Управляющая организация от своего имени, по поручению, в интересах и за счёт Собственников помещений обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (далее по тексту МКД), по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются оплатить выполненные работы и оказанные услуги Управляющей организации.

1.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого Управляющая организация осуществляет функции по управлению, содержанию и ремонту в рамках настоящего Договора, определяется ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), техническим паспортом МКД, который является неотъемлемой частью договора и приведен в приложении № 6 к настоящему Договору.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), «Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306), «Правилами содержания общего имущества в МКД и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170), действующими государственными стандартами в области ЖКХ, а также иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими жилищные правоотношения.

1.4. Условия настоящего Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД (положения распространяются также на нанимателей жилых помещений по договорам социального найма).

1.5. Понятия, используемые в настоящем договоре, означают следующее:

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

**Наниматель** - субъект гражданского права, наделенный правом пользования на жилое помещение в многоквартирном доме государственного или муниципального жилищного фонда.

**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.

**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.

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

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

**2. Обязанности Сторон.**

**2.1.** **Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять деятельность по управлению МКД в соответствии с «Правилами осуществления деятельности по управлению МКД» (утв. Постановлением Правительства РФ
от 15.05.2013 г. № 416) и условиями настоящего Договора, с момента включения многоквартирного дома в реестр лицензий Московской области.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения», действующими государственными стандартами в области ЖКХ, а также в соответствии с решениями общих собраний Собственников помещений в МКД.

2.1.3. Предоставлять жилищные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, используемые на общедомовые нужды (ОДН).

2.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям помещений.

2.1.5. Информировать Собственников по распоряжению ресурсоснабжающей организации о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за
10 рабочих дней до начала перерыва; информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.6. Ежемесячно проводить техническое обслуживание общедомового прибора учёта тепловой энергии в соответствии с утверждённым регламентом, в том числе:

- проверка работоспособности прибора учёта;

- снятие показаний;

- обработка данных и их архивное хранение в течение 3-х лет.

2.1.7. Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников и нанимателей на качество предоставления жилищных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в установленный законом срок направлять ответ об их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.8. Согласовать с Собственником время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение устно либо путём направления письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.1.9. Организовать начисление, сбор, перерасчёт и перечисление платежей за содержание жилого помещения в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

2.1.10. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ в пределах имеющихся денежных средств на счёте дома в полном объёме.

2.1.11. В установленном порядке вести, хранить всю необходимую документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.1.12. Осуществлять рассмотрение заявлений Собственников в течение 30 дней с момента регистрации заявления, за исключением предельных сроков устранения неисправностей, указанных в Приложении № 2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г.№ 170). Осуществлять рассмотрение жалоб потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг в сроки, установленные «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов» (утв. Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354).

В исключительных случаях в связи со сбором дополнительных материалов, направлением запросов, проведением экспертиз и т.п. срок рассмотрения заявлений и жалоб Собственников может быть продлён.

2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, приём и учёт заявок. Обеспечить Собственников помещений информацией о Единой диспетчерской службе, поместив соответствующую информацию в платёжных документах и на информационных стендах в МКД.

2.1.14. На основании заявки Собственника помещения в МКД направлять представителя (включая доверенное лицо) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников помещений в МКД или помещению(ям) Собственника.

2.1.15. Раскрывать и предоставлять Собственникам информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.16. Выдавать Собственникам или иным лицам, действующим по распоряжению Собственников, или несущим с Собственником солидарную ответственность за жилое помещение, копии из лицевого счёта; справки установленного образца, подтверждающие факт регистрации граждан в жилом помещении, размер жилого помещения Собственников, размер платежей за жилищные и иные услуги, факт отсутствия у Собственников задолженности по оплате жилищных услуг; иные предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации документы.

2.1.17. До 01 февраля осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, работ по содержанию и благоустройству придомовой территории на текущий год.

При выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, работ по содержанию и благоустройству придомовой территории из утверждённого Собственниками перечня Управляющая организация обязана учитывать пожелания Собственников, касающиеся общего дизайна, выбора материала, внешнего вида проложенных коммуникаций во внутренних помещениях МКД, оформления придомовой территории, исходя из главной задачи: обеспечение безопасности и комфорта проживающих в МКД.

2.1.18. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» не распространять и не передавать конфиденциальную информацию о Собственниках без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.1.19. Осуществлять иные обязанности, прямо предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.1.20. Повышать эффективность работы Управляющей организации за счёт обеспечения собираемости платежей за жилое помещение и погашения задолженности с помощью информационно-разъяснительной работы, путём заключения соглашения о погашении долга или судебным путём в соответствии с исполнительными листами. Кроме того, Управляющая организация имеет право по распоряжению ресурсоснабжающей организации приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных услуг Собственнику помещения МКД, имеющему задолженность, в соответствии с утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г.
№ 354 «Правилами установления и определения нормативов потребления».

**2.2. Собственники обязуются** (положение распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального найма):

2.2.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за жилое помещение:

- плату за содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД;

- плату за жилищные услуги;

- начисленные пени, а также иные платежи (целевые сборы), утверждённые решением общего собрания Собственников помещений в МКД.

2.2.2. При проведении ремонтных работ:

- обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

- не допускать причинение ущерба жилому (нежилому) помещению, общедомовому имуществу, третьим лицам;

- не создавать повышенного шума (Закон Московской области от 7 марта 2014 года
№ 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области***»***;

- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования, осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора за свой счёт.

2.2.3. В соответствии со ст. ст. 44, 46, 156, 158 Жилищного кодекса РФ принимать решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. Для принятия вышеуказанного решения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственники обязаны провести общее собрание в течение 30 дней с момента получения предложения от Управляющей организации.

2.2.4. Письменно уведомлять Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им(и) жилом помещении, не позднее
5 рабочих дней со дня произошедших изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта.

2.2.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, правонарушений, совершённых в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на качество исполнения работ по настоящему Договору, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по их устранению.

2.2.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое(ые) помещение(я):

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении(ях) – не чаще 1 раза в 6 месяцев;

- для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости;

- для ликвидации аварии – в любое время;

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей - не чаще 1 раза в 3 месяца.

 Дата и время визита представителей Управляющей организации, органов контроля и надзора должны быть предварительно согласованы по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.)
с Собственником помещения(й), кроме случаев ликвидации аварии.

В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя ответственность за все негативные последствия, включая риски привлечения к административной и (или) материальной ответственности.

2.2.7. В случае если Собственники на общем собрании не приняли решение о проведении текущего ремонта либо не приняли решение по соответствующим предложениям Управляющей организации о сроке начала текущего ремонта, необходимом перечне и об объёме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Собственники обязаны оплатить выставленную Управляющей организацией сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ.

2.2.8. Обеспечивать проведение поверок индивидуальных приборов учёта в сроки, установленные технической документацией на прибор учёта, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учёта для осуществления его поверки и дате установления прибора учёта по итогам проведения его поверки, а также направлять копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учёта, осуществлённой в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

2.2.9. В целях учёта потреблённых жилищно-коммунальных услуг использовать ИПУ, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

2.2.10. Пользоваться помещением с учётом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства РФ.

2.2.11. Соблюдать требования утверждённого органом местного самоуправления Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений на территории
г.о. Королёва Московской области.

2.2.12. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения обеспечить за свой счёт вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

Во время проведения работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке в помещении Собственников осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено санитарно-гигиеническими и пожарными нормами содержания жилищного фонда).

2.2.13. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу МКД осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведённых не по проекту, своими силами и за свой счёт, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.2.14. При получении от Управляющей организации сообщения (уведомления) по вопросам, касающимся деятельности по управлению МКД, по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанную дату и время в Управляющую организацию. В случае отсутствия возможности явиться в указанное время согласовать с Управляющей организацией изменение времени.

2.2.15. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом (нежилом) помещении более
48 часов сообщить Управляющей организации, соседям, консьержу контактные телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

2.2.16. Ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников помещений в МКД, а также принимать участие во внеочередных общих собраниях Собственников помещений в МКД.

2.2.18. В случае недостатка денежных средств, оплаченных Собственниками помещений в МКД, возместить Управляющей организации понесённые расходы на проведение работ по ремонту общего имущества МКД, связанных с ликвидацией аварийной ситуации, либо выполненных по предписанию контролирующих органов муниципального и государственного жилищного надзора. Управляющая организация подтверждает фактически понесённые расходы сметной документацией и актами выполненных работ.

2.2.17. Дать согласие на обработку своих персональных данных и персональных данных своих несовершеннолетних детей, в том числе: фамилию, имя, отчество; число, месяц, год и место рождения; пол; данные свидетельства о рождении или паспорта; данные свидетельства о заключении/расторжении брака; полный адрес регистрации по месту жительства и (или) по месту пребывания; перечень предоставляемых услуг; информацию по начислениям, фактам уплаты, различным задолженностям за услуги, оказываемые Управляющей организацией в рамках настоящего Договора; данные и наименование документов, на основании которых предоставляются меры социальной поддержки, вид и размер предоставляемых мер социальной поддержки. Срок хранения персональных данных – по достижении целей обработки (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ
«О персональных данных»).

**3. Права Сторон.**

**3.1. Управляющая организация имеет право:**

3.1.1. Определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (специализированные подрядные организации).

3.1.2. Требовать от Собственников надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе внесения платы за жилое помещение, а также пени за несвоевременную оплату.

3.1.3. В случае изменения органами местного самоуправления в течение календарного года тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг, без согласования с Собственниками, изменять размеры обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение на общедомовые нужды).

3.1.4. Требовать внесения платы за потреблённые жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.1.5. В соответствии с действующим законодательством РФ без предварительного уведомления Собственников приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

• возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло- и электроснабжение, водоотведение - с момента возникновения угрозы аварийной ситуации;

• возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.

3.1.6. Оказывать иные виды работ и услуг по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим Договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации, в соответствии с прейскурантом.

3.1.7. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в МКД и выступать инициатором проведения собраний Собственников помещений в МКД в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. Вносить предложения по вопросам повестки дня, касающимся управления, содержания и ремонта общедомового имущества МКД, а также по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания Собственников помещений в МКД.

3.1.8. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций – органов муниципального и государственного жилищного надзора – использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт или техническое обслуживание, для организации ликвидации аварии и выполнения указанных предписаний с последующим уведомлением председателя совета МКД о наличии факта аварии, представлением перечня работ (по требованию), сметной документации.

3.1.9. При возникновении аварийной ситуации, пожара в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта.

3.1.10. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации.

3.1.11. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учёта холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества фактически проживающих граждан. Производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги по данному жилому помещению по количеству фактически проживающих граждан.

3.1.12. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственникам коммунальных услуг в случае:

• проведения планово-предупредительного ремонта и работ по техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД, с обязательным информированием Собственников не менее чем за 10 дней, путём размещения уведомления на информационном стенде в подъезде МКД;

• получения Управляющей организацией соответствующего предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, с обязательным информированием Собственников не менее чем за 10 дней, путём размещения уведомления на информационном стенде в подъезде МКД;

• использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки.

3.1.13. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение(я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением(ями) Собственника третьими лицами.

3.1.14. Проводить проверку технического состояния общедомового имущества МКД в пределах границ эксплуатационной ответственности.

**3.2. Собственники имеют право:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества МКД, в рамках настоящего Договора, требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления актов проверок.

3.2.3. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника.

3.2.4. При причинении имуществу Собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причинённом ущербе с указанием фактических объёмов повреждений.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённого здоровью или имуществу Собственника, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также возмещения морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Обратиться в Управляющую организацию с претензией о ненадлежащем выполнении подрядчиком работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.7. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением МКД, но не составляющих предмет настоящего Договора, при условии заключения с Управляющей организацией отдельного договора, при этом условия указанного договора, а также лицо, действующее от имени Собственников, утверждаются на общем собрании Собственников МКД.

3.2.8. Получать в установленный законом срок информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказания услуг и выполнения работ; о состоянии и содержании МКД, об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД и иную информацию, которую Управляющая организация обязана предоставить в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.9. Привлекать за свой счёт для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.2.10. Выступать с инициативой по организации и проведению внеочередного собрания Собственников помещений в МКД по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания в соответствии со ст.44 Жилищного кодекса РФ.

3.2.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему Договору.

**3.2.12. Собственники не вправе:**

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведённые до сведения Собственников;

- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документаций на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

- самовольно нарушать пломбы на приборах учёта и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта;

- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта;

- вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- производить самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения;

-осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

**4. Цена договора, размер платы за жилое помещение и жилищные услуги, порядок расчёта и внесения платы.**

 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе платы за жилищные услуги и работы по управлению МКД.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт утверждается на общем собрании Собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ и устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год. Размер платы за содержание и текущий ремонт определяется с учётом предложений Управляющей организации в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями и нормами законодательства.

В случае если по истечении года Собственниками помещений в МКД не утверждён новый размер платы за содержание и текущий ремонт, применяется тариф, установленный органами самоуправления для соответствующей категории благоустройства МКД, при этом решение общего собрания Собственников помещений в МКД не требуется.

4.3. Размер платы за жилищные услуги включает в себя перечень работ и услуг, комплекс мероприятий, предусмотренных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.05.2003 г.
№ 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (Приложение № 4).

 4.4. Плата за содержание жилого помещения вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ею лицом не позднее первого числа текущего месяца, следующего за истекшим. В случае изменения нормы действующего законодательства применяется иной срок, установленный органами государственной власти.

4.5. Плата за коммунальные услуги холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме вносится отдельно.

4.6. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в случаях, установленных [п. 40](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356141/2c89fbd61239ac65f3203353df59d3c653c9a2f8/#dst101446) Правил № 354, в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с [формулой 10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_356141/6d0fdea53fe98578cf037e51fd005f250a9a086f/#dst100684) приложения № 2 к настоящим Правилам, объем коммунального ресурса предоставленный за расчетный период на общедомовые нуды распределяется пропорционально занимаемой площади.

4.7. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, приходящуюся на жилое (нежилое) помещение, определяется в соответствии с формулой 15 приложения № 2 к Правилам № 354, исходя из норматива потребления коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.8. Плата за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды за расчетный период, с учетом положений п. 44 Правил № 354, а также плата за коммунальную услугу отопления определяются исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) - начиная с даты, когда вышел из строя или был утрачен ранее введенный в эксплуатацию коллективный (общедомовый) прибор учета либо истек срок его эксплуатации, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям коллективного (общедомового) прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд.

 4.9. Платёжный документ на оплату в обязательном порядке должен содержать:

* указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой услуги, единицы измерения объёмов (количества) предоставляемых услуг и установленных тарифов;
* сведения о размере перерасчёта (доначисления или уменьшения) платы;
* сведения о размере задолженности потребителей перед исполнителем за предыдущие расчётные периоды;
* сумма начисленных пени в случае несвоевременной оплаты.

 4.10. Порядок распределения поступившей оплаты за услуги, указанные в едином платёжном документе, определён органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ (п. 118 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г.
№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД»).

4.11. Льготы и выплаты компенсаций по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляются органами социальной защиты при наличии у них соответствующего льготного статуса.

 4.12. Неиспользование Собственниками/нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

4.13. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

4.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приёму и (или) перечислению денежных средств возлагается на Собственников/нанимателей помещений.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключённым договорам.

4.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, либо работ, стоимость которых существенно превышает размер платы за соответствующие работы по существующим тарифам, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника МКД рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.17. Платежи, поступившие Управляющей организации от Собственников помещений, нанимателей и иных лиц, используются для выполнения перечня работ и услуг, предусмотренных условиями Договора управления, в соответствии с договорными отношениями с подрядными организациями.

4.18. Неизрасходованные денежные средства за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, поступившие от Собственников помещений и нанимателей в МКД в отчётном году, являются целевыми средствами, переходящими на следующий календарный год в соответствии с нормами действующего законодательства (ст. 210 Налогового кодекса Российской Федерации).

**5. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору.**

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляют:

- совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- Собственники помещений в МКД, в соответствии с п.3.2.2. настоящего Договора.

5.3. Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные с привлечением подрядных организаций, принимаются путём оформления и подписания акта приёма-сдачи между Управляющей организацией и подрядной организацией, с участием председателя совета дома.

**6. Ответственность Сторон.**

**6.1. Ответственность Управляющей организации:**

6.1.1.Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества;

6.1.2. Управляющая организация несёт установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;

- нарушение качества услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- вред, причинённый здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых услугах;

- убытки, причинённые Собственникам в результате нарушения Управляющей организацией прав потребителей;

- моральный вред (физические или нравственные страдания), причинённый Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

6.1.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушения обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

**6.2. Ответственность Собственников:**

6.2.1. Собственники несут установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

- невнесение или несвоевременное внесение платы за содержание жилого помещения;

- вред, причинённый здоровью и имуществу других Собственников или Управляющей организации вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

6.2.2. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью
14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**7. Особые условия договора.**

7.1. Собственники уполномочивают Управляющую организацию заключать договоры об использовании общего имущества Собственников помещений в МКД (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), договоры на размещение контейнерных площадок для приёма крупногабаритного мусора и твердых бытовых отходов и т.д.

Денежные средства, полученные от использования общего имущества, направляются исключительно на обслуживание и содержание общего имущества МКД, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений на общем собрании, Управляющая организация в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами обязана предоставлять Собственникам в ежегодном отчёте сведения о поступлении денежных средств от арендаторов и расходовании этих средств.

Договор (дополнительное соглашение либо иное соглашение) об использовании общего имущества в МКД (договор аренды) оформляется в трёх экземплярах и подписывается представителями трёх сторон договора: представителем арендатора, представителем Управляющей организации, представителем Собственников, уполномоченным решением общего собрания Собственников.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путём переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются судом в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. В случае принятия органами власти нормативно-правовых актов, изменяющих условия настоящего Договора, применению подлежат положения нормативно-правовых актов. Условия настоящего Договора могут быть изменены решениями Собственников помещений в МКД, принятыми на общих собраниях, в случае, если эти решения не противоречат действующему законодательству РФ.

**8. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения.**

8.1. Настоящий Договор считается заключённым и вступает в силу с « » 2021 года.

8.2. Настоящий Договор заключается на 3 года.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены таким Договором.

8.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению сторон (решение Собственников о расторжении оформляется протоколом общего собрания Собственников помещений в МКД), при этом стороны обязаны завершить финансовые расчёты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

8.4. Собственники помещений в МКД (на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД) в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора управления МКД, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора, и принять решение о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, предупредив об этом Управляющую организацию за 3 (три) месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.5. В случае если Управляющая организация в процессе управления МКД вложила (инвестировала) собственные денежные средства в общее имущество МКД, что подтверждается актами выполненных работ, и данные затраты Собственниками в полном объёме не компенсированы, то при расторжении настоящего Договора Собственники обязуются единовременно возместить Управляющей организации фактически понесённые ею затраты в процессе управления МКД. В случае отказа Собственников от добровольной компенсации затрат Управляющей организации последняя вправе обратиться в суд с иском о взыскании задолженности и пени.

8.6. Настоящий Договор может быть изменён в следующих случаях:

- в случае принятия органами власти нормативно-правовых актов, изменяющих условия настоящего Договора, применению подлежат положения нормативно-правовых актов;

- принятия решений об изменении условий Договора на общем собрании Собственников, в случае, если они не противоречат действующему законодательству РФ.

8.7. В случае изменения условий Договора согласно п.8.6. настоящего Договора, такие изменения могут быть оформлены дополнительным соглашением к Договору управления, подписанным Управляющей организацией и Собственниками.

**9. Заключительные положения.**

9.1. Настоящий Договор составлен в 1-ом экземпляре и хранится в юридическом отделе Управляющей организации.

9.2. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - Акт осмотра общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2 - Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и планово-предупредительному ремонту многоквартирного дома;

Приложение № 3 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Приложение № 4 – Расчет стоимости услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

**10. Юридические адреса и подписи сторон.**

## Управляющая компания АО «Жилкомплекс»

Адрес юридический: 141070, Московская область, г. Королёв, ул. Октябрьская, д. 4

ОГРН 1095018000120, ИНН/КПП 5018134413/501801001

р/с 40702810900450000916 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

к/с 30101810745250000659 БИК 044525659

Генеральный директор АО «Жилкомплекс» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.В. Китушин/

Подписи **Собственников** помещений на заключение **ДОГОВОРА № от « » 2021 года** на управление многоквартирным домом по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с Управляющей организацией АО «Жилкомплекс»:

**Собственник:**

|  |  |
| --- | --- |
| ФИО: |  |
| Дата рождения: |  |
| Паспорт: | Серия\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Основание права собственности: | №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Контактный телефон: |  |
| № помещения,общая площадь: |  |
| Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Собственник:**

|  |  |
| --- | --- |
| ФИО: |  |
| Дата рождения: |  |
| Паспорт: | Серия\_\_\_\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Основание права собственности: | №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Контактный телефон: |  |
| № помещения, общая площадь: |  |
| Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |