**ДОГОВОР №\_\_\_\_**

**На управление, содержание и ремонт многоквартирных домов**

с. Терновка Терновский муниципальный район Воронежская область «01» февраля 2025 года

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальные сети», в лице Директора Золотухина Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ», с одной стороны и собственники помещения в многоквартирном доме (далее- Собственники) №\_\_\_\_\_\_\_ площадь квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. дома № \_\_\_\_\_\_\_ по адресу: Терновский район, с. Терновка, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – МКД), с другой стороны, ( в дальнейшем при совместном упоминании – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(адрес) (далее Договор) на основании протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 2200015158000000001600202 от 31.01.2025г., № 2200015158000000001500103 от 31.01.2025г. области о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

1.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии № Л045-01096-36/01572179, дата выдачи 29.11.2024г., Государственной жилищной инспекцией Воронежской области) по заданию Собственников в течение согласованного срока, указанного в п.7.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, по подаче коммунальных ресурсов холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в томдоме лицам, обеспечить готовность инженерных систем осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники помещений в многоквартирном доме (далее МКД) и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

* 1. Перечень коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества определяется конструктивными особенностями МКД, предусматривающими возможность потребления соответствующих коммунальных услуг при содержании общего имущества в МКД.
	2. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

**2.Обязанность и права Сторон**

2.1 Обязанности Управляющей организации

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в пределах денежных средств оплаченных Собственниками на эти цели. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Провести оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества Собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия Управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее- акт осмотра).

Составленный акт является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в МКД. Отсутствие такого акта не является препятствием для реализации. Собственниками права установления на общем собрании платы за содержание жилого помещения с учетом предложений Управляющей организации.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг выполнения работ предусмотренных проектом перечня услуг и работ. Управляющая организация по требованию Собственников помещений в МКД обязана предоставить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержание сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключение экспертных организаций.

2.1.4. Готовить и представлять первоначально, не позднее 60 календарных дней с момента заключения Договора, в последствии не позднее первого квартала каждого календарного года по мере объективной необходимости проведения работ капитального характера, предложения по капитальному ремонту общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ предусмотренных проектом перечня услуг и работ. Управляющая организация обязана предоставить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы содержащие сведения о выявленных неисправностях, повреждениях, при необходимости- заключения экспертных организаций.

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года.

В целях доведения предложений по вопросам содержания текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю совета МКД либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями.

Управляющая организация не в праве отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них). По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы подтверждающие правильности начисления платы.

2.1.5. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию текущему ремонту общего имущества в МКД, а также работы капитального характера, в случае принятия собственниками решения на общем собрании,самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьим лицам, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых Управляющей организацией от своего имени договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не в праве выполнить (оказать) самостоятельно.

2.1.6. Осуществлять контроль за выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказание услуг. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом.

2.1.7. Принимать, хранить актуализировать и восстанавливать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД, документы Стороны признают, что исполнение обязанности по приему технической документации является надлежащим, если Управляющей организацией приняты исчерпывающие меры по истребованию (при необходимости в судебном порядке) технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД от предшествующей организации, осуществляющей управления МКД.

Управляющая организация не вправе уничтожать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД, документы без соответствующего решения общего собрания собственников.

В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Все неустранимые сомнения, выявленные отсутствием утратой или порчей такой документации. Управляющая организация не в праве толковать в свою пользу при исполнении обязательств перед Собственниками. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками протоколы общих собраний Собственников.

2.1.8. На основании письменных заявлений предоставлять любому из Собственников для ознакомления Договор техническую документацию на МКД, иные связанные с управлением МКД, документы в срок не позднее 10 рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию такого заявления, если с другой срок не определен законодательством Российской Федерации.

2.1.9. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД истечения срока действия Договора или досрочного распоряжения Договора передать по акту приема-передачи в порядке установленном жилищным законодательством Российской Федерации техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений и иные технические средства и оборудование, необходимые для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо в случае выбора непосредственного способа управления, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

2.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.11. Готовить и предоставлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственников третьим лицам на возмездной основе. Заключение договоров между Управляющей организацией и третьими лицами о предоставлении в пользование общего имущества Собственников, либо о размещении рекламы с использованием общего имущества Собственников в МКД, без утверждения данных договоров на общем собрании Собственников помещений в МКД,признается сторонами нарушением условий Договора.

Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственников направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников. В этом случае сумма подлежащая выставлению Собственникам в платежных документах за выполненные организацией работы и услуги по содержанию общего имущества Собственников подлежит уменьшению, с обязательным указанием в платежном документе на основании такого уменьшения.

2.1.12. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенных в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Перечень предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг приводится в Приложении №2. В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами).

2.1.13. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений допущенных привеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или)выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

2.1.14. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, в том числе, работу понаправлению копий документов, заявлений, уведомлений и др. в случаях и порядке, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

2.1.15. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего зарасчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД. Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к нимзаконодательством Российской Федерации. Не допускается использование платежных документовна оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в качестве оферты услуг и работ, не включенных Сторонами в обязательства Управляющей организации по Договору.

2.1.16. Своевременно и в полном объеме рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений вМКД коммунальной услуги соответствующего вида. Не допускается использование Управляющейорганизацией денежных средств, полученных от Собственников и пользователей помещений вМКД за оказание коммунальных услуг, в иных целях.

2.1.17. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникамдостоверный отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год, оформленный вписьменной форме, а также размещать указанный отчет в системе.

2.1.19. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователейпомещений в многоквартирном доме в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ или Договором.

2.1.20. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживаниеМКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.1.21. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или)некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) посодержанию и ремонту общего имущества Собственников (Приложение №5) в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а такжепри несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержаниюи ремонту общего имущества, обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

2.1.22. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативнымиправовыми актами Российской Федерации.

2.1.23. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров председателя совета МКД (или членов советаМКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников, а также собственника помещения, находящегося в муниципальной собственности.

В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней)уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, путем вручения соответствующего уведомления под роспись либо направляет заказным письмом, а также размещает указаннуюинформацию на доске объявлений МКД.

2.1.24. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений

размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.25. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.26. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.1.27. С даты прекращения действия Договора расторгнуть в порядке и сроки, установленные законодательством, с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

2.1.28. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Управляющей организации.

2.1.29. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.

2.1.30. Осуществлять рассмотрение обращений лиц из числа Собственников в срок не позднее 30 дней с момента поступления соответствующего обращения в Управляющую организацию если другой срок не установлен законодательством По результатам рассмотрения обращения дается письменный ответ, который направляется заявителю в порядке и сроки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.31. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2. Обязанность собственников:

2.2.1. Предоставлять в Управляющую организацию подлинники решений и протоколы общего собрания собственников помещений в МКД в порядке и сроки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.2. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно иполностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ф.и.о., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

2.2.5.После заключения настоящего договора в 3-х дневный срок предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственниками нанимателем.

Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня прошедших изменений.

2.2.6.По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником срокипредставить в Управляющую организацию копию документа о регистрации права собственностина помещения и предъявить оригинал для сверки.

2.2.7.Председатель совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственниковне позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктом 2.1.4 Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД,включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

2.2.8. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 5 рабочих дней после включения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями предоставить управляющей организации их копии, а также ежемесячно в период с 23-го на 25-е число текущего месяца данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

2.2.9. Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

2.2.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.1.11.Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательствомРоссийской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельноопределять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств понастоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию иремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.3.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.5. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, оказываемые по договору управления, в соответствии с установленным действующим законодательным порядком.

2.4.4. На беспрепятственный доступ к документам, предусмотренным п.2.1.7. Договора на основании письменного заявления.

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

**3. Контроль и приемка выполненных работ**

**по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору.**

3.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется советом МКД или уполномоченными на общем собрании лицами из числа Собственников (уполномоченные лица).

3.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

3.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД не позднее 5 рабочих дней с даты обращения следующих сведений:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;

- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;

- о поступлении или использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);

- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

3.2.2. Участие председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;

- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке

МКД к сезонной эксплуатации;

- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, председателя совета МКД и (или) уполномоченных лиц о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в настоящем пункте, за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

3.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 3.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и лицом, указанным в пункте 3.2.2.

3.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке председателем совета МКД или уполномоченными лицами, о чем составляется акт по форме установленной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр "Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме" (далее -акт приемки).

3.4. Ежемесячно (ежеквартально) акт приемки составляется Управляющей организацией и направляется председателю совета МКД или уполномоченному лицу или любому собственнику случае, если такое лицо не определено- для подписания. В случае отказа от его подписания, указанными лицами направляется в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа.

Председатель совета МКД или уполномоченное лицо возвращает подписанный ими с замечаниями акт приемки в Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней с момента получения такого акта.

В указанный период времени председатель совета МКД или уполномоченное лицо вправе ознакомиться со всеми материалами, подтверждающими выполнение указанных в акте приемки работ и (или) услуг. Такие материалы предоставляются Управляющей организацией по первому требованию председателя совета МКД или уполномоченного лица.

В случае отказа от подписания акта приемки председатель совета МКД или уполномоченное лицо так же направляют в адрес Управляющей организации письменные замечания относительно обстоятельств послуживших основанием для неподписанного такого акта с приложением подтверждающих документов (актов предоставления услуг, выполнения работ ненадлежащего качества). Пояснения или замечания к акту приемки, в том числемогут содержать требование о проведении перерасчетов на оказание услуги или не надлежаще выполненные работы.

3.5. Советом МКД совместно с Управляющей организацией составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;

-не обеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;

- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;

- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в помещении МКД граждан;

- причинения вреда общему имуществу Собственников.

3.6. Акт, предусмотренный пунктом 3.5 Договора должен содержать следующую информацию:
- дату и время его составления;

- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей);
- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

3.7. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется Управляющей организацией по сообщению любого из потребителей работ и (или) услуг, оказываемых к МКД.

Такой акт составляется в порядке, установленном действующим законодательством непосредственно после проведения проверки. Копия акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ в течение двух дней после составления, в том числе направляется лицам, указанным в пункте 3.4 Договора.

**4.Цена Договора. Порядок определения цены договора, размера платы за
содержание жилого помещения и коммунальные услуги.**

4.1. Цена договора устанавливается в размере:
- платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы поуправлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, установленном вп.4.2. настоящего договора;
- платы за предоставленные коммунальные услуги, определяемой в порядке, указанном в п.4.3. настоящего Договора;

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения определен Сторонами договора согласноПеречню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, составляет 13,27 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещенияв МКД (расшифровка платы приводится в Приложении № 3 к настоящему договору).

Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД определяется в порядке, установленном действующим законодательством

Размер платы за содержание жилого помещения, указанный в абз.1 настоящего пункта, устанавливается на период не менее одного года.

Размер платы за содержание жилого помещения может определяться на период более одного года с учетом применения указанного в настоящем Договоре индекса к планово-договорной стоимости работ и услуг, установленной на соответствующий год действия такого Договора.

Размер платы за содержание жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте в порядке ознакомления Собственников с данными предложениями Управляющая организация не в праве отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями ( исключая право делать копии, фото, выписки в них).

4.3. Стоимость коммунальных услуг, предоставленных Управляющей организацией собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 No354, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.5. Собственники вносят плату за работы (услуги) по настоящему Договору ежемесячно на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке, установленном жилищным законодательством), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

4.6. Управляющая организация информирует в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путём размещения соответствующей информации в платежном документе, выставляемом Собственникам.

4.7. Изменение размера платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.9. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение собственник обязан уплатить Управляющей организации цену в размере определенном п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

**5. Ответственность**

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.19

5.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**6. Особые условия**

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующейСтороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

**7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.**

7.1. Договор заключен сроком на 1 год.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его

действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета

МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

7.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечение двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

7.4. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Заключительные положения**

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Один экземпляр подлежит хранению у собственника квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в МКД (председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД) второй экземпляр – в органе местного самоуправления, третий экземпляр – у Управляющей организации.

**9. Перечень приложений к Договору**

Приложение №1. Общие сведения о многоквартирном доме.

Приложение№2. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственниками Управляющей организации.

Приложение №3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №4. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирного дома

**10. Юридический адрес и реквизиты**

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальные сети», в лице Директора Золотухина Александра Васильевича

Адрес места нахождения:

397110, Российская Федерация, Воронежская область, Терновский район, с.Терновка ул.Пионерская46а

Тел./факс:8 (47347) 5-15-09

ИНН 3604085193

Расчетный счет № 40702810813060112528

Кор. счет № 30101810600000000681

БИК042007681

Свидетельство о государственной регистрации 1243600016296

Аварийно-диспетчерская служба: тел.. 8 (47347) 5-15-09

Собственник жилого помещения Управляющая организация

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение№1

к договору на управление,

содержание и ремонт

многоквартирного дома

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.№\_\_\_

**Состав общего имущества дома, расположенного по адресу:**

1. **Общие сведения о многоквартирном доме**

**II. Техническое состояние многоквартирного дома**

Приложение№2

к договору на управление,

содержание и ремонт

многоквартирного дома

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.№\_\_\_

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственниками Управляющей организации**

Приложение№3

к договору на управление,

содержание и ремонт

многоквартирного дома

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.№\_\_\_

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.**

Приложение №4

к договору на управление,

содержание и ремонт

многоквартирного дома

 «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. №\_\_\_

**Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Приложение №1

к постановлению администрации

Терновского сельского поселения Терновского

муниципального района Воронежской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень многоквартирных домов, расположенных на территории Терновского сельского поселения Терновского муниципального района Воронежской области, выставляемых на торги в форме открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Адрес местонахождения многоквартирного дома | Кол-во квартир  |
| 1 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 1 | 22 |
| 2 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 2 | 22 |
| 3 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 3 | 4 |
| 4 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 4 | 22 |
| 5 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 5 | 22 |
| 6 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 6 | 8 |
| 7 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 7 | 22 |
| 8 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 8 | 4 |
| 9 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 9 | 27 |
| 10 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 10 | 4 |
| 11 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 11 | 8 |
| 12 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 12 | 4 |
| 13 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 13 | 27 |
| 14 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 14 | 24 |
| 15 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 15 | 4 |
| 16 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 16 | 8 |
| 17 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 17 | 4 |
| 18 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Микрорайон, д. 18 | 27 |
| 19 | Воронежская область, Терновский район, с. Терновка, ул. Советская, д. 41 | 8 |