ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ: г. МАЙКОП, ул. _____

г. Майкоп «__» _____2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Феникс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Плюща Александра Николаевича, действующего на основании Устава, зарегистрированного «01» августа 2011 г. Федеральной налоговой службой г.Майкопа Республики Адыгея за основным государственным регистрационным номером 1110105002160 , с одной стороны, **и гражданин (ка)**

№ пп	Ф.И.О.	Данные документа о праве собственности
1		
2		
3		

являющиеся собственником(ами) помещения в МКД, расположенном по адресу: г. Майкоп, _____ кв. ___ общей площадью _____ кв.м., именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник (и) », с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор управления многоквартирным домом по вышеуказанному адресу (далее Договор).

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД) при выборе управляющей организации (Протокол общего собрания собственников помещений в МКД, расположенного по адресу:г. Майкоп,ул._____ от «____» _____ 2021г. находится на хранении 1 экз. – у собственников МКД, 2-ой экз. в Управляющей организации, а 3-й экз. и листы решений собственников в ГЖИ по РА,).

1.2. Органом управления МКД – является общее собрание собственников помещений в МКД. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Совет дома в соответствии с его компетенцией, утвержденной общим собранием собственников.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ. Условия **Договора управления** МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

2. **Предмет и цель договора**

2.1. Собственник для осуществления деятельности по содержанию, сохранению, распределению между собственниками помещений обязанностей по возмещению соответствующих расходов для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния мест общего имущества, соразмерно занимаемой площади, передает Исполнителю в управление свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД и поручает ему за плату осуществлять управлять его долей на общее имущество МКД в соответствии с установленным построчным расцененным перечнем обязательных работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений МКД, протокол от « ___» _____ 2021 г. (приложение № 1).

2.2. Исполнитель принимает на себя **управление** долей Собственника, принадлежащей ему в МКД и в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД (его доли), заключив договоры на предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями лицам, с поставщиками таких услуг (ресурсоснабжающими организациями).

2.3. Состав общего имущества МКД обсужден и утвержден на общем собрании, протокол от « ___» _____ 2021 г (приложение № 2).

2.4. Параметры качества коммунальных услуг указаны в приложении № 3 настоящего договора.

2.5. Содержание многоквартирного дома должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.6. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, включает горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

2.7. Надлежащее содержание имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.8. Обязательный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, выполняемых Управляющей организацией по настоящему договору, принимается на общем собрании собственников помещений дома по указанному в преамбуле договора адресу дома. Общим собранием собственников помещений данный перечень может быть изменен. По согласованию с Управляющей организацией измененный Перечень становится неотъемлемой частью настоящего договора с момента принятия на общем собрании решения об изменении Перечня либо с даты представления его с подтверждающими документами (оригиналы протокола общего собрания, реестр принявших участие в голосовании, бюллетеней голосования) в адрес Управляющей организации.

2.9. При изменении требований законодательства к содержанию общего имущества МКД, вынесении предписаний контролирующих органов, иных случаях, Управляющая организация вправе выполнять другие работы, услуги по надлежащему содержанию, ремонту, не указанные в Перечне.

2.10. Управляющая организация действует в интересах Собственника (Нанимателя), от его имени и за его счет. Бремя участия Собственника в расходах по управлению и других расходах, следующих из функций по управлению, определяется соразмерно его (Собственника/Нанимателя) доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон при исполнении условий договора.

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Приступить к выполнению договора не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора «Сторонами», обладающими не менее чем 50% голосов в многоквартирном доме и утверждения Собственниками построчного расцененного перечня работ и услуг (приложение № 1) и утверждения состава общего имущества МКД (приложение № 2).

3.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственника в многоквартирном доме (в том числе услуги по управлению многоквартирным домом) в соответствии с построчным расцененным перечнем работ и услуг (приложение №1) в зависимости от фактического состояния общего имущества, отраженного в акте обследования технического состояния строительных конструкций МКД (приложение № 5) и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственника, а также предоставление коммунальных услуг, соответствующих качеству (приложение № 3).

3.1.3. Представлять законные интересы собственника помещения в многоквартирном доме, в том числе и в отношениях с третьими лицами, касающихся управления общим имуществом многоквартирного дома, содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, а также совершать от имени Собственника сделки, касающиеся управления многоквартирным домом (без его отчуждения) с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в соответствии с предельными сроками устранения аварий (приложение № 7) и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленных законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Обеспечить Собственников информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества МКД (приложение № 6).

3.1.6. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере (приложение № 6)

3.1.7. Контролировать своевременное внесение Собственниками установленных обязательных платежей, в соответствии с построчным расцененным перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников.

3.1.8. Предоставить Собственнику путем размещения на официальном сайте, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей следующую информацию:

-сведения об исполнителе - наименование, место нахождения, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, -фамилия, имя и отчество руководителя;

-адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

-размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

-информация о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать Собственнику в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по его установке;

-порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

-показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг;

-сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;

-наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг;

-в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии:

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.1.9. Информировать Собственника путем размещения в общедоступных местах сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.10. Предоставлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении Договора управления МКД, в течение первого квартала года текущего года за предыдущий год. (приложение № 4).

3.1.11. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.1.12. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

3.1.13. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в МКД (Приложение № 2), к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, в соответствии с правилами, установленными Правительством РФ.

3.1.14. Осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем.

3.1.15. Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного

отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.
3.1.16. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.
3.1.17. Предоставлять ежемесячно Собственникам и нанимателям помещений не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем платёжные документы на оплату жилья и коммунальных услуг, оформленные в соответствии с требованиями нормативных документов.
3.1.18. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 22-го по 24-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.
3.1.19. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку технического состояния таких приборов учета и достоверности подаваемых показаний.
3.1.20. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.
3.1.21. Производить в установленном порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.
3.1.22. В случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, а также в случаях и сроки, которые определены договором и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.
3.1.23. Уведомлять Собственника не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:
сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;
порядок начисления в случае непредставления Собственником сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 Правил предоставления коммунальных услуг;
последствиях не допуска Собственником исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета;
последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
3.1.24. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя.
3.1.25. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
3.1.26. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.
3.1.27. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.1.28. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 1 рабочий день 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.
3.1.29. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.
3.1.29. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным

критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.
3.1.30. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
3.1.31.При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования, изменения размера платы за содержание и ремонт в период действия настоящего договора, письменно информировать Собственников о таких изменениях не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения информации о новых тарифах, размере платы за содержание и ремонт на досках объявлений в подъездах дома, на обратной стороне платежных документов на оплату за жилое (нежилое) помещение, информационных стендах Управляющей организации.
3.1.32. Принимать предусмотренные законодательством меры по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества МКД.
3.1.33. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. Выбирать обслуживающие, ресурсоснабжающие организации, заключать с ними договоры на поставку ресурсов от своего имени в интересах Собственников.
3.2.2.Требовать внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги на общедомовые нужды, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).
3.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за услуги по содержанию и ремонту жилья и за коммунальные услуги, используемые в целях содержания общего имущества в том числе в судебном порядке.
3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственников жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);
3.2.6.Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу потребителю коммунальных ресурсов;
3.2.7. Проводить необходимые виды работ в пределах ассигнований, поступивших на расчетный счет МКД.
3.2.8. Для принятия решений на общем собрании Собственников, вносить предложения об оплате расходов на текущий ремонт МКД, о сроках начала текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта МКД, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения текущего ремонта.
3.2.9. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки и оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
3.2.10. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.
3.2.11. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:
-для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
-для доставки платежных документов потребителям;
-для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.
3.2.12. 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 учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
3.2.13. Осуществлять сбор и обработку персональных данных, в объемах, необходимых для исполнения настоящего договора.
3.2.14. В своих отношениях по вопросам управления МКД действовать через Председателя, членов совета МКД, представителя собственников помещений в МКД, в том числе подписывать наряды, акты выполненных работ, иную документацию, направлять в его адрес корреспонденцию, предназначенную для всех собственников помещений в данном доме, в т.ч. уведомлять о проведении (необходимости проведения) дополнительных видов работ, оказании услуг, не оговоренных настоящим договором и требующих дополнительной оплаты Собственниками, передавать через него счет-квитанции на оплату ЖКУ и т.д. Управляющая компания может проводить работы, оказывать услуги по содержанию, ремонту общего имущества с правом подписания актов выполненных работ с любым собственником помещений в данном доме в отношении общего имущества, по письменному заявлению которого были проведены работы.
3.2.15.Выполнять работы по ремонту при получении Управляющей организацией соответствующей заявки с приложением оригиналов протокола общего собрания с отражением такого решения собственников, реестров голосовавших, бюллетеней голосования, при наличии на лицевом счете дома денежных средств и в пределах денежных средств, предусмотренных на ремонт согласно утвержденного общим собранием размера платы за содержание и ремонт.
3.2.16. По решению общего собрания собственников сдавать в аренду общее имущество МКД, при этом 80% денежных средств, полученных от аренды, направлять на содержание и ремонт (по накопительной системе) общего имущества МКД, а 20% суммы арендной платы являются доходом Управляющей организации.
3.2.17 В случае необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ, направленных на устранение неисправностей, составляющих угрозу безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности многоквартирного дома, имущества физических и юридических лиц, государственного муниципального и иного имущества, в части превышения размера стоимости таких работ, предусмотренного в перечне услуг и работ по содержанию общего имущества, Управляющая компания имеет право без решения общего собрания собственников помещений в МКД использовать на выполнение таких работ денежные средства, накопленные (неиспользованные) по другим видам работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, но в пределах утверждённой общим

собранием собственников помещений в МКД общей суммы расходов на содержание и ремонт общего имущества. Подтверждением необходимости проведения таких работ является Акт планового или внепланового осмотра МКД, подписанного председателем Совета МКД и Управляющей организацией.
3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник помещений обязан:

3.3.1. Поддерживать жилое помещение, находящееся в собственности, а также общее имущество в МКД в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД.
3.3.2. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы на содержание и ремонт помещения**. Регулярно (ежемесячно) производить оплату вознаграждения председателю Совета МКД по отдельной строке в квитанции в размере 1 рубль с 1 м2 за весь период действия настоящего договора.** Вознаграждение является фиксированным. НДФЛ предусмотренные законодательством включаются в сумму вознаграждения и председателем Совета дома выплачивается самостоятельно.
3.3.3. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
3.3.4. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета.
3.3.5. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном Правилами предоставления коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
3.3.6. Допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
3.3.7. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
3.3.8. При наличии индивидуального, общего квартирного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному лицу.
3.3.9. **До десятого числа месяца,** следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
3.3.10. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, квартирные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
3.3.11. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очисти воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с Исполнителем.
3.3.12 Устранять самостоятельно или производить оплату за затраты, понесённые УК при устранении причин, противоречащих действующему законодательству при нарушениях норм и правил противопожарной безопасности (межквартирные перегородки и кладовки на этажах в местах общего пользования).
3.3.13. При досрочном расторжении настоящего договора Собственник возмещает Исполнителю все понесенные последним затраты на проведение текущего ремонта, превышающие сумму сбора за период действия настоящего договора, в пределах, утвержденных смет Общим собранием Собственников МКД.
3.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственники помещений вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
3.4.2. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).
3.4.3.Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
3.4.4. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.
3.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.
3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.4.7. Требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг.
3.4.8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.
3.4.9. Требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
3.4.10. Требовать от исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета в случае, когда исполнитель принял на себя такую обязанность по договору.
3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.
3.4.12 Совет многоквартирного имеет право принимать решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п. 4.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ с ООО УК «Феникс» в рамках договора управления в перерывах между ежегодными общими собраниями собственников жилых помещений.

3.5. Собственнику запрещается:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.
3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.
3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на многоквартирный дом.
3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, в результате которого в помещениях в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Цена договора, порядок расчета и внесения платы

4.1. Цена договора определяется:
- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (плата за жилое помещение), в том числе стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом, ведением ГИС ЖКХ и потребления коммунальных услуг, используемых в целях содержания общего имущества в МКД
- стоимость иных услуг, определенных решениями общих собраний Собственников помещений, исполнителем (заказчиком на исполнение) которых является Исполнитель.

4.2. Размер (цена) каждого построчного вида услуг и работ определяется согласно расчетных затрат только на момент заключения договора и определяется по сложившимся в городе Майкопе разброса цен на работы, материалы, с включением прибыли и риска Исполнителя.
4.3. Размер платы устанавливается на один год и подлежит ежегодному изменению на общем собрании Собственников. При изменениях законодательства, связанных с изменениями размеров обязательных налогов и сборов, корректировка платы производится с момента вступления в силу данных изменений. Плата за содержание общего имущества дома, в части услуг, оказываемых сторонними организациями, рассчитывается в размере, установленном в договорах с организациями, предоставляющими данные услуги. Размер платы устанавливается на один год и подлежит ежегодному изменению в соответствии с условиями договоров, заключенных с организациями, предоставляющими данный вид услуг и составляет _____ руб.
4.4. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством РФ, исходя из объемов потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и тарифов, установленных органами государственной власти субъектов РФ **(Приложение № 6).** Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
4.6. Платёжный документ вручается Собственнику представителем Исполнителя. Оплата жилищно-коммунальных услуг производится в кассу Исполнителя, либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя через банковские учреждения или Сбербанк онлайн.
4.7. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (должник) обязан уплатить Управляющей организации (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.8. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.
4.9. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем не оговоренных договором работ и услуг, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с изменением тарифов, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Исполнителя, возмещаются Собственником дополнительно, по расценкам и в соответствии с согласованной с Собственником новой договорной ценой.

5. Порядок расходования денежных средств.

5.1 Платежи, поступившие от Потребителей управляющей компании, расходуются в следующем порядке:
5.1.1 Платежи за коммунальные услуги являются транзитными платежами и перенаправляются управляющей организацией в ресурсоснабжающие организации, оказывающие данные услуги, на основании заключённых договоров по выставленным счетам.
5.1.2. Платежи за содержание и ремонт общего имущества, кроме платежей за управление, расходуются управляющей организацией на обеспечение своевременного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

6. Заключительные положения

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «__» _____ 2021 года. Настоящий договор заключается на один год.
При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за один месяц до окончания срока его действия, настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.
6.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
6.3. В случае расторжения договора стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух календарных месяцев с момента расторжения договора.
6.5. Все споры по договору решаются путем согласования. В случае не достижения согласия - в судебном порядке.
6.6. Приложение №1, №2, №3, №4, №5, №6,№7, №8 к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.
6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6. Юридические адреса и подписи сторон:

Управляющая организация: ООО УК «Феникс»	**Собственник**
Г.Майкоп, ул. Шоссейная, д.20 кв.26	Ф.И.О.
ИНН/КПП 0105064322/010501001	Адрес: ул. кв.
р/сч 40702810201000000456	Данные документа о праве собственности:
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г. Ростова-на-Дону	
кор/сч. 30101810600000000602	Общая площадь,_____доля владения _____
БИК 046015602	Число проживающих
	Контактный телефон:
Директор ООО «УК «Феникс» Подпись: А.Н.Плющ	Подпись: