договор №

управления многоквартирным домом

г. Иркутск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Макском» (ОГРН 1063812069650, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 № 002425754, выдано ИФНС по Свердловскому округу г. Иркутска 22.08.2006 г.), в лице генерального директора Слонова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющаяся(йся) собственником(ами) помещения № \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующая(ий) в своих интересах и от своего имени, именуемая(ый) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая компания от своего имени, по поручению и за счет Собственников, в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества и предоставление коммунальных услуг, а также иной деятельности в отношении многоквартирного дома (далее также – МКД), расположенного по адресу: Иркутск ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Цель заключения настоящего договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержания общего имущества в многоквартирном доме, повышение энергоэффективности многоквартирного дома, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, за содержание и обслуживание которого отвечает Управляющая компания, приведен в Приложении № 1(выложено на сайте управляющей компании) настоящего Договора.

1.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным (индивидуальным) определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г.N 491).

1.5. Информация об Управляющей компании, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другие сведения, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, составлена на момент заключения договора и приведена в Приложении № 2 к Договору.

1.6. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей компании для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 3(выложено на сайте управляющей компании) к Договору.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. **«Управляющая компания» обязана**:

2.1.1 Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с «Техническим регламентом содержания общего имущества» (Приложение № 4 к договору (выложено на сайте управляющей компании)), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.2 В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);

-организовать расчет платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы на коммунальные услуги (СОИ) и за дополнительные услуги (работы);

- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных услуг (СОИ) и иных доходов и расходов в отношении многоквартирного дома;

- организовать сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных платежей, установленных решением общего собрания собственников, с собственников (нанимателей) помещений;

- организовать сбор платежей за коммунальные услуги с последующей оплатой организациям, оказывающим эти услуги;

- организовать контроль и оценку качества предоставления коммунальных услуг;

- организовать аварийно-диспетчерское обслуживание;

- организовать сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в

многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- формировать предложения Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с экономическим расчетом расходов на их проведение;

- при заключении договоров на выполнение работ ремонта общедомового имущества осуществлять подбор подрядчиков исходя из низкой стоимости работ и иных критериев, определяемых с учетом мнения Совета МКД;

- организовать предоставление отчета о выполнении настоящего договора (Приложение № 5 (выложено на сайте управляющей компании));

- заключать и исполнять договоры о целевом бюджетном финансировании с органами муниципальной власти.

2.1.3. Вести необходимую документацию в установленном порядке на все действия, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, в том числе, на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производства работ и их приема, а так же вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а так же бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия перечисленной и иной необходимой документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) за счет средств содержания и ремонта жилья, арендных платежей, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки в сроки и в порядке, установленным законодательством РФ и настоящим Договором.

2.1.5. Выставлять Собственнику (нанимателю по договору с собственником) через личный кабинет, электронную почту (указанную собственником) платежные документы в электронном виде, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

2.1.7. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 6 к Договору и доводятся до сведения потребителей путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 6 к Договору. Субъекты персональных данных принимают решение о предоставлении персональных данных и дают согласие на их обработку своей волей и в своем интересе путем проставления собственной подписи в разделе 9 настоящего договора.

2.1.8. Организовывает претензионную и исковую работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

2.1.9.Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2. **«Управляющая компания» вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и иных обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

2.2.2.В соответствии с заключенными договорами с Собственниками помещений выполнять за дополнительную плату заявки собственников по содержанию принадлежащих им жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, в соответствии с приказом Управляющей компании «О возмещении затрат по отдельным видам работ, выполняемых сотрудниками управляющей компании», в том числе проводить осмотры помещений при причинении ущерба собственникам действиями третьих лиц с составлением акта о причине и объеме повреждений, локальной сметы; ремонтные работы на внутриквартирном инженерном оборудовании и отделочные работы в квартире.

2.2.3. Взыскивать задолженность с Собственника по оплате за содержание и ремонт помещения и прочие услуги. Выставлять досудебные претензии через электронную почту, указанную собственником в договоре управления Досудебная претензия, направленная на электронную почту собственника, приравнивается к бумажному носителю.

2.2.4. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.5. От имени собственников помещений многоквартирного дома и на основании решения общего собрания собственников помещений заключать договора с третьими лицами по предоставлению в арендное пользование объектов общего имущества многоквартирного дома (без права отчуждения). Самостоятельно определять существенные условия таких договоров. Собранные денежные средства, полученные от передачи в арендное пользование объектов общего имущества использовать исключительно на нужды содержания, повышения эффективности обслуживания и улучшения общего имущества многоквартирного дома либо использовать на цели, принятые общим собранием собственников.

2.2.6. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома по согласованию с Советом многоквартирного дома и при наличии собранных денежных средств.

2.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации с уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств. В случае отсутствия денежных средств на эти виды работ Собственники обязуются в течение шести месяцев возместить Управляющей компании полную стоимость инвестированных средств, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей компании помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере суммы, определенной соразмерно доле Собственника в общем имуществе многоквартирного дома, и указанной в счет-квитанции, направленной Управляющей компанией. При этом собственник вправе обратиться за рассрочкой платежа.

2.2.8. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, 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.

2.2.9. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах в подъезде многоквартирного дома.

2.2.10. Требовать от собственника (пользователя) помещения, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т. ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей компании, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу третьих лиц уступку прав требования к собственнику (пользователю) помещения, имеющему задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2..2.11. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в том числе:

2.2.11.1 Заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;

2.2.11.2 Заключать и сопровождать в интересах собственников от их имени энергосервисный контракт на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги;

2.2.11.3 Заключать и сопровождать договоры на монтаж и обслуживание домофонов;

2.2.11.4 Заключать договоры страхования объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.11.5 .Представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в судах РФ и иных организациях по вопросам:

а) истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим имуществом

собственников помещений в многоквартирном доме;

б) об обязании собственников рекламных конструкций демонтировать незаконно установленные рекламные конструкции на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

в) о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций в случаях,

предусмотренных Федеральным законом «О рекламе»;

г) об обязании собственников телекоммуникационного и другого оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

д) взыскание неосновательного обогащения, полученного при пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

е) возмещения ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома;

ж) ведение претензионной, исковой работы, по взысканию денежных средств при выявлении нарушений со стороны исполнителей коммунальных услуг, в т.ч. за не предоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

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

2.2.13. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным Правительством РФ.

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

2.3. **Собственник и иные пользователи помещений обязан**:

2.3.1. Нести расходы на содержание жилого помещения и участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД. Своевременно до 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дом, коммунальные и прочие услуги. В случае возникновения задолженности по оплате за период более, чем 1 месяц, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде всего пени, рассчитанные в порядке предусмотренном жилищным законодательством, а в оставшейся части – общую сумму долга за весь период задолженности.

2.3.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать жилое помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

2.3.3.. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, если иное не установлено технической и проектной документацией, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки жилых помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 07-00 часов (при производстве ремонтных работ с 23-00 до 08-00 часов), соблюдать правила сдачи ртутьсодержащих ламп;

2.3.4. Обеспечивать доступ персонала Управляющей компании и подрядных организаций в помещения и к оборудованию, являющиеся общим имуществом, для проведения регламентных и неотложных технических эксплуатационных и ремонтных работ, не нарушающих права собственника.

2.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей компании обо всех замеченных неисправностях в квартире, в работе коммуникационных сетей общего пользования, правонарушениях, совершенных в многоквартирном доме, и других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.3.6. За свой счет производить установку, поверку и ремонт измерительных приборов (счетчиков воды, тепла, электроэнергии и т.п.)

2.3.7. Предоставлять «Управляющей компании» в установленные сроки (с 20 по 25 число включительно текущего месяца) показания приборов учета.

2.3.8. При перепланировке и (или) переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться ЖК РФ и другими нормативно-правовыми актами, а также предоставить «Управляющей компании» все технические условия и согласования. При самовольной перепланировке (переоборудовании) Собственником (либо иными лицами) жилого помещения «Управляющая компания» не несет ответственность за возможные негативные последствия, связанные с перепланировкой (переоборудованием).

2.3.9 Сообщать Управляющей компании об изменении Собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

2.3.10. Обеспечить личное участие или участие своего представителя в собраниях Собственников. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Избрать и утвердить на общем собрании Совет многоквартирного дома, в том числе Председателя совета, для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома.

2.3.11. Сообщать Управляющей компании и Председателю Совета многоквартирного дома информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении.

2.3.12. В случае отсутствия (недостатка) денежных средств, оплаченных Собственниками многоквартирного дома, возместить Управляющей компании понесенные расходы на проведение работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случаях и в порядке указанных в пункте 2.2.7 настоящего Договора. Управляющая компания подтверждает фактически понесенные расходы на основании актов выполненных работ, представленных Председателю Совета многоквартирного дома.

2.3.13. При отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ. Заранее предоставлять Председателю Совета многоквартирного дома (управляющей компании) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на период временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

2.3.14. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

2.3.15. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

2.4. **Собственник и иные пользователи в праве:**

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору в порядке, установленном условиями настоящего договора.

2.4.2. Требовать от работников Управляющей компании или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ к общедомовому имуществу или в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

2.4.3. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей компании, обращаться в Управляющую компанию.

2.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

3.3. **Совет многоквартирного дома обязан:**

3.3.1. Участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

3.3.2. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по ремонту дома;

3.3.3. Обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.4. Инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения по предложению управляющей компании вопросов об организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ.**

4.1. Плата за содержание и ремонт помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с Приложение № 7 к договору управления.

Согласно п. 4 ст. 158 ЖК РФ, управляющая компания праве применяет тариф, установленный муниципальным образованием.

4.2.Размер платы по договору управления ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Иркутской области.

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным.

Управляющая компания производит расчеты нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества с учетом индексации.

Управляющая компания за месяц информирует собственников об индексировании платы за жилое помещение.

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Если величина индексации опубликована в январе, то управляющая организация начисляет плату с учетом индексации за расчетный период «февраль» и предоставляет собственнику платежный документ не позднее 1 марта.

4.3. Плата за иные услуги, указанные в пунктах 2.2.11.1-2.2.11.4 настоящего договора, определяется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме соответственно видам и объемам таких выполняемых работ. Полученные Управляющей компанией платежи направляются на выполнение мероприятий по поддержанию технического состояния, текущему содержанию и благоустройству прилегающей территории многоквартирного дома – 90% от взысканной суммы, целевые средства на содержание Управляющей компании и ведение уставной деятельности - 10% от взысканной суммы.

Плата за иные услуги, указанные в пункте 2.2.11.5 настоящего договора, определяется на основании решения Совета многоквартирного дома по предложению Управляющей компаний. Взысканные денежные средства направляются на выполнение мероприятий по поддержанию технического состояния, текущему содержанию и благоустройству прилегающей территории многоквартирного дома – 90% от взысканной суммы, целевые средства на содержание Управляющей компании и ведение уставной деятельности - 10% от взысканной суммы.

4.4. Плата за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ (возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей компании собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение шести месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленном настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.

4.6. Уведомление об изменении размера платы за помещение производится путем указания новых значений платы в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере.

4.7 Платежи, указанные в пунктах 4.3.- 4.6. настоящего договора, вносятся лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором, на расчетный счет Управляющей компании, в том числе через платежных агентов, на основании платежного документа (счет-извещения) по следующим реквизитам: ИНН/КПП 3812090927/381201001 Р/с 40702810618350002491 в Байкальский Банк ПАО Сбербанк. В случае изменения реквизитов, по которым Собственники обязаны вносить плату по настоящему договору, Управляющая компания уведомляет об этом Собственников путем указания новых реквизитов в счет-извещении.

Оплатить услуги можно в любом отделении почтовой связи и любой кредитной организации.

4.8. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим договором, Собственник (наниматель по договору с собственником) - должник обязан уплатить Управляющей компании (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.

Размер пени указывается в ежемесячном платежном документе.

4.9. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему договору.

**5. ПОРЯДОК СДАЧИ ПРИЕМКИ РАБОТ**

5.1. Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома (членом совета многоквартирного дома) и Управляющей компанией.

5.2. Председатель совета многоквартирного дома обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения от представителя Управляющей компанией соответствующего акта выполненных работ (услуг) рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей компании, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязаны контролировать состояние и надежность общего имущества многоквартирного дома.

6.2. В целях контроля за содержанием общего имущества Председатель совета многоквартирного дома вправе получать от ответственных лиц Управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполнении работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6.3. Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками за выполнение работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором в пределах порученных работ и услуг и в объеме собранных денежных средств и не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам в результате не проведении работ и услуг, которые не были ей поручены, вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению Управляющей компании о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта, Управляющая компания не несет ответственности перед собственниками и административными и иными контролирующими органами за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.4. Собственник, пользователь, наниматель несет ответственность за причинение материального и морального вреда отдельным собственникам помещений и (или) общему имуществу многоквартирного дома, третьим лицам, возникшего в результате аварии или задержки ликвидации аварии на инженерных сетях в принадлежащем ему помещении, по причине его отказа в доступе в его помещение персоналу Управляющей компании и (или) подрядным организациям для предотвращения аварийной ситуации в его помещении до аварии, либо для ликвидации произошедшей аварии после, либо по причине не обеспечения своевременного доступа в его помещение персоналу Управляющей компании и (или) подрядным организациям для ликвидации аварии в период его длительного отсутствия в помещении.

6.5. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.

6.6. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя, в соответствии с настоящим договором, обязательств в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их исполнение стало невозможным в связи с изменениями в действующем законодательстве, либо в связи с обстоятельствами непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силы стороны считают природные явления стихийного характера, военные действия, забастовки, эпидемии и другие обстоятельства, которые могут быть квалифицированы как обстоятельства непреодолимой силы.

**7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему

Договору осуществляется Собственниками и(или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- составления актов о нарушении условий Договора;

- проведения внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия,

обращения в другие инстанции согласно законодательству.

7.2. Председатель Совета многоквартирного дома вправе от лица всех собственников согласовывать сметы работ по текущему ремонту общего имущества, подписывать акты выполненных работ (услуг), согласовывать акты технических осмотров и выполненных ремонтных работ по текущему ремонту.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 (один год) и вступает в силу с момента подписания сторонами. В случае если за один месяц до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении или пересмотре, договор считается пролонгированным на один календарный год. Количество пролонгаций не ограничено.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Управляющая компания в праве расторгнуть договор 2 способами:

1. Досрочно оповестив за 10 дней с назначением общего собрания собственников.
2. По окончанию срока договора, вручением уведомления собственнику о расторжении договора за месяц.

8.3. Расторжение Договора управления по инициативе собственников должно быть принято на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. При расторжения договора стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение двух календарных месяцев с момента расторжения договора.

8.5. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Управляющая компания производит сверку расчетов по Договору с собственником.

По результатам сверки расчетов:

1) Излишне уплаченные денежные средства Управляющей компании, подлежат возврату собственнику.

2) Сумма задолженности собственника, оплачивается путем перечисления на расчетный счет Управляющей компании.

Управляющая компания при расторжение договора по своей инициативе, подготавливает необходимые документы по дому и передает представителям собственников или Совету дома по акту приемки-передачи.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

Один экземпляр хранится в Управляющей компании, второй – у собственника

8.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе выполнения договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

В случае невозможности разрешения Сторонами спора, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

8.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества и Акт технического состояния многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности (выложено на сайте управляющей компании).

Приложение №2 – Информация об Управляющей организации

Приложение № 3 – Перечень технической документации (выложено на сайте управляющей компании).

Приложение № 4 – Технический регламент содержания общего имущества. (выложено на сайте управляющей компании).

Приложение № 5 – Отчет о выполнении договора (выложено на сайте управляющей компании).

Приложение № 6 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора (выложено на сайте управляющей компании).

Приложение №7 - «Размер обязательных ежемесячных платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома»

Приложение № 8 – Стоимость работ по замене и устранению мелких неисправностей технических устройств.(выложено на сайте управляющей компании).

Приложение № 9 – Форма платежного документа (выложено на сайте управляющей компании).

Приложение № 10 – границы разделения эксплуатационной ответственности между собственником помещения и управляющей компанией.

Приложение № 11 – Информирование о допуске к общедомовому имуществу в квартире.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник(и):** |
| **ООО «УК «Макском»**  Юридический адрес: 664074, Иркутская обл., Иркутск г., Лермонтова ул., дом № 81/6, офис 1-5  Почтовый адрес: 664074, Иркутская обл., Иркутск г., Лермонтова ул., дом № 81/8,.  тел. (3952) 59-90-18  ИНН/КПП 3812090927/381201001  ОГРН 1063812069650  ОКПО 25701000  р/сч 40702810618350002491  Байкальский Банк ПАО Сбербанк,  БИК 042520607  Кор/сч 30101810900000000607  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Н. Слонов  М.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 7**

Размер обязательных ежемесячных платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Статья | Ед. измер | | Тариф |
| Содержание общего имущества | руб./кв.м. | |  |
| Услуги и работы по управлению МКД | руб./кв.м. | |  |
| Текущий ремонт | | руб./кв.м. |  |

Генеральный директор

ООО «УК «Макском» И.Н. Слонов

Собственник

**Приложение № 2**

**Информация об Управляющей компании, о ее представителях и о ресурсных организациях.**

**Информация об Управляющей компании**

1.Управляющая компания: ООО «УК Макском"

2.Почтовый адрес: г.Иркутск, ул. Лермонтова 81/8

3.Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей компании: г.Иркутск ул. Лермонтова 81/8

4. Сведения о государственной регистрации: Серия 38 № 002425754

Регистрирующий орган: ИФНС по Свердловскому округу г.Иркутска 22.08.2006г.

5.Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом:

6.Официальный сайт[**maxkom.ru**](https://maxkom.ru/) в сети Интернет, на котором Управляющая компания раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731

7. Адрес электронной почты: maxcom-uk@yandex.ru

|  |  |
| --- | --- |
| **Адреса офисных помещений** | г. Иркутск, ул. Лермонтова, 81/8  г. Иркутск, ул. Баумана, д. 235/1, офис 1 |
| **Контакты** | (3952) 59-90-18 (10) - генеральный директор  (3952) 59-90-18 (110) - юрисконсульт  (3952) 59-90-18 (14, 15) - бухгалтерия  сайт: [*https://maxkom.ru/*](https://maxkom.ru/)  почтовый ящик (e-mail): [*maxcom-uk@yandex.ru*](mailto:maxcom-uk@yandex.ru) |
| **Режим работы** | Общий режим работы (в т.ч. время личного приема граждан):  с 08.00 до 17.00 (пн., вт., ср., чт., пт.)  Режим работы платежных центров (в Ново-Ленино):  9.00 – 18.00 ( вт., ср., чт., пт., сб 9.00-13.00).  Режим работы аварийной службы: ежедневно, круглосуточно. |
| **Форма и порядок оплаты услуг управляющей организации** | 1. Безналичная (на расчетный счет управляющей организации, указанному в Разделе 9 Договора);  2. Наличная:  - через отделения Сбербанка РФ;  - через платежную систему «Город». |
| **Диспетчерская служба**  **(прием заявок по вопросам технического обслуживания жилья)** | 500-100 |

**ООО «Иркутскэнергосбыт»**

666050, г. Иркутск,       пр. Юрия Тена, 19  и  ул. Байкальская, 259

Справочная:    8 (3952) 790-777,    8 800 100 9777

Телефон/факс: 8 (3952) 356-251, 8 (3952) 353-792

**ООО "Байкальская энергетическая компания"**

666050, г. Иркутск,    пр. Юрия Тена, 19  и  ул. Байкальская, 259  

Справочная:    8 (3952) 790-777,   8 800 100 9777

Телефон/факс: 8 (3952) 356-251, 8 (3952) 353-792

**Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» г. Иркутска**

Почтовый адрес**:** Россия, 664081, город Иркутск, улица Станиславского, 2

Диспетчер**:** 8(3952)22-82-71, 22-82-70, круглосуточно

Сервисный центр**:**

8(3952)21-46-46, 21-47-47

e-mail: [service-centre@irkvkx.ru](mailto:service-centre@irkvkx.ru)

Приёмная: e-mail: [secretar@irkvkx.ru](mailto:secretar@irkvkx.ru)

Генеральный директор

ООО «УК «Макском» И.Н. Слонов

Собственник

Приложение № 10

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей компанией

Граница ответственности проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к имуществу Собственника помещения.

По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

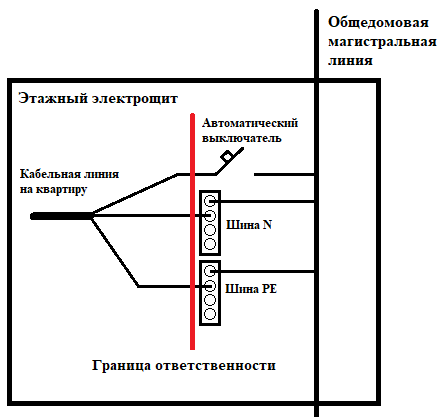
На системах горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (входной патрубок первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках.

На системах отопления - вся система входит в состав общего имущества (стояки, обогревающие элементы, расположенные в местах общего пользования, регулирующая и запорная арматура, общедомовые приборы учета тепловой энергии и др.) Границей раздела системы отопления считать по входному патрубку вентилей или первый сварной стык после перемычки.

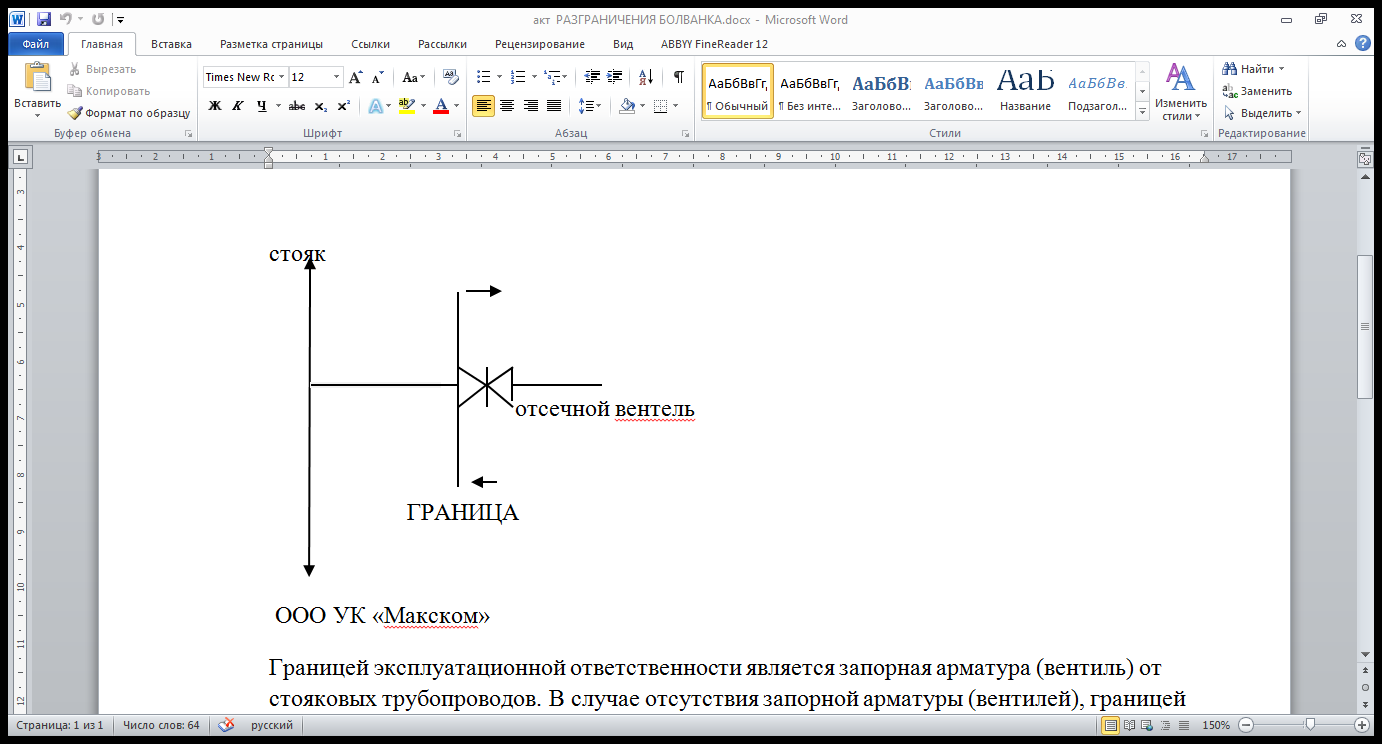
На системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

На системе электроснабжения - выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата - вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии не принадлежит к общему имуществу.

За состояние автоматического выключателя и шин несет ответственность - УК, за состояние отходящей кабельной линии – собственник квартиры



Границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между собственником жилья и обслуживающей организацией:



Границей эксплуатационной ответственности является запорная арматура (вентиль) от стояковых трубопроводов. В случае отсутствия запорной арматуры (вентилей), границей эксплуатационной ответственности считать первое сварное соединение отвода от стояка холодного водоснабжения.

1. По сетям водоотведения место соединения стояка с подводкой к санитарным приборам.
2. По сетям горячего, холодного водоснабжения до первого отсечного вентиля.
3. Система газоснабжения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, в случае отсутствия запорного крана - до первого сварного шва в квартире.

Ознакомлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО

Приложение № 11

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК!

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Информируем Вас о том, что согласно проекту, в Вашей квартире, в нишах, за вентиляционными шахтами, расположено инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Вашем доме (стояки горячей, холодной воды, канализации и установленные на указанных стояках приборы (счетчики, ревизии, иные устройства), к которому необходим беспрепятственный доступ, с целью периодического контроля и возможностью ремонта, особенно при аварийной ситуации.

Согласно п. 4 ст. 30 ЖК РФ, п.п. 2.2.3-2.2.10 Договора управления, Собственники обязаны соблюдать правила содержания общего имущества МКД.

В связи с вышесказанным, при выполнении в квартире ремонтных работ и установке мебели, индивидуального бытового оборудования необходимо предусмотреть организацию свободного доступа (возможность быстрого демонтажа мебели) к общедомовым стоякам и инженерному оборудованию.

При отсутствии доступа к общедомовому оборудованию ответственность за последствия в случае аварии возлагается на собственников, препятствующих в доступе к указанному оборудованию.

С настоящим уведомлением ознакомлен: (ФИО)