***ПРОЕКТ***

**Приложение к Протоколу собрания №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**ДОГОВОР №1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Город Бийск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «МарС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице генерального директора Рашидовой А.В., действующей на основании Устава, и с одной стороны и**

**Собственники жилых и/или нежилых помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Заказчик», действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании и на условиях решения общего собрания собственников в многоквартирном доме о нижеследующем:**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление аварийного обслуживания надлежащего качества в соответствии с перечнем и в объеме определенным в п. 2.2 настоящего договора.
 1.2 .Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ в объеме, определенном Собственниками помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме.
 2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых по настоящему договору, указан в Приложении № 1.
 2.3. Перечень работ по текущему ремонту ОИ МКД, предлагаемый на рассмотрение общего собрания собственников помещений МКД, приведен в Приложении № 2.
 2.4. Капитальный и текущий ремонт общего имущества производится по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома и в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

 **3.1. Управляющая организация обязуется:** 3.1.1.Приступать к выполнению настоящего Договора после его подписания:
 -предоставлять услуги в объеме и перечне, установленном Собственниками жилого дома и, предусмотренные п. 2.2 настоящего договора;
 -представлять, в рамках настоящего договора, законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 -контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
 -вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.
 3.1.2. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный и текущий ремонт многоквартирного дома, о сроке начала ремонта; необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.
 3.1.3. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы (при наличии перечисленных документов) вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
 3.1.4. Заключить договор предоставления услуг паспортно-визовой службы (регистрация граждан по месту жительства собственника, выдача справок).
 3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника, (Нанимателя) информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
 3.1.6. Отражать расчеты с Собственниками, (Нанимателями) на их лицевых счетах.
 3.1.7. Своевременно информировать Собственников, (Нанимателей) через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях предоставления коммунальных услуг.

 3.1.8. Использовать поступающие от Собственников, (Нанимателей) денежные средства в целях исполнения настоящего Договора.
 3.1.9. Заключать и корректировать договоры, связанные с выполнением обязательств, принятых на себя в соответствии с условиями настоящего договора и осуществлять контроль за их выполнением.
 **3.2. Управляющая организация имеет право:**
 3.2.1. Принимать от Собственника плату за услуги, предоставленные в рамках настоящего договора.
 3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, заключать договора на аренду вспомогательных, подвальных помещений и конструкций дома под рекламу (по согласованию с советом МКД)
 3.2.3. В случае принятия Собственниками решения о проведении текущего либо капитального ремонта проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения таких работ и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
 3.2.4. По заявлению Собственника производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника (Нанимателя), поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
 3.2.5. Требовать обеспечения допуска в жилое помещение в заранее согласованное с Собственниками, (Нанимателями) время работников Управляющей организации для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.
 3.2.6. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников, (Нанимателей) в случаях:
 а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, а также водоотведение;
 б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их устранения.
 3.2.7. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, указанных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, (Нанимателя) с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником, (Нанимателем) коммунальных услуг за шесть расчетных периодов подряд (до ликвидации задолженности);
 3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:
 а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;
 б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 в) использования Собственником, (Нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.
 **3.3. Собственник обязуется:**
 3.3.1. Обеспечивать сохранность и поддерживать занимаемое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
 3.3.2. Оплачивать Услуги предоставляемые Управляющей организацией в соответствии с п. 2.2. настоящего договора не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
 3.3.3. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.
 3.3.4. При осуществлении ремонта электрооборудования, электросети в принадлежащем Собственнику помещении не допускать перепадов напряжения в электросети.
 3.3.5. Производить вывоз крупногабаритного, строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей организации с предварительной оплатой вышеуказанной услуги.
 3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о предоставлении Собственнику субсидий, приобретении права на льготу, предусмотренную действующим законодательством, с предоставлением соответствующих документов и письменного заявления.
 3.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
 3.3.8.Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, пользовании в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.
 3.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров‚ проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
 3.3.10. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.
 **3.4. Собственники жилых помещений не вправе:** 3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
 3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
 3.4.3. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
 3.4.4. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
 **3.5 Собственник имеет право:** 3.5.1. На своевременное и качественное предоставление услуг в рамках настоящего договора.
 3.5.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту' общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
 3.5.3.Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате услуг в рамках настоящего договора.
 3.5.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
 3.5.5. Контролировать выполнение УО её обязательств по Договору.
 **3.6. Наниматель обязуется:** 3.6.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации;
 3.6.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения;
 3.6.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения и общего имущества Собственников;
 3.6.4. Проводить текущий ремонт жилого помещения;
 3.6.5. Ежемесячно вносить плату не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с условиями настоящего договора.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

 4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за услуги, предоставляемые УО Собственникам в соответствии с перечнем и в объеме определенным самими Собственниками.
 4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными УО, и равен **23(двадцать три) рубля 39 копеек за метр квадратный.**
 4.3. Размер платы за оказанные услуги, предоставляемые Управляющей организацией в рамках настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и решения общего собрания.
 4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет УО не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
 4.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.
 4.6.Оплата услуг осуществляется за счет средств Собственника, с использованием предоставленных ему субсидий и установленных льгот.
 4.7. Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на один календарный год, по истечении которого может быть изменен.

**5. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ**

 5.1. УО совместно с представителем многоквартирного дома, производит осмотр технического состояния общего имущества, подлежащего текущему или капремонту, путем составления акта.
 5.2. УО утверждает смету на проведение текущего или капремонта общего имущества, составляет расчет оплаты данного ремонта соразмерно долям Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая не входит в оплату за техническое обслуживание, устанавливает срок выполнения работ для рассмотрения и согласования на общем собрании Собственников.
 5.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ по текущему или капитальному ремонту общего имущества после полной оплаты (внесения) суммы, предусмотренной для выполнения работ.

 **6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

 6.1. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.
 6.2. Собственник, (Наниматель) несет ответственность‚ перед другими Собственниками B соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества B многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.
 6.3. В случае неисполнения Собственниками, (Нанимателями) обязанностей по проведению текущего и/или капремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации B доме. Собственники, (Наниматели) несут перед управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, (Нанимателями), членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
 6.4. Собственники, (Наниматели), не обеспечившие допуск должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами (другими Собственниками, (Нанимателями), членами их семей).
 6.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, УО не несет ответственности за качество предоставляемых услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД B случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.
 6.6. Договор может быть расторгнут:
 -B одностороннем порядке, по инициативе общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае не соблюдения Управляющей компании своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (один) месяц;
 -B одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 1 (месяц) месяц, либо сели многоквартирный дом B силу обстоятельств, за которые УО не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
 -по соглашению сторон;
 -в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.
 6.7. После расторжения Договора техническая документация передается вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками в таком доме одному из собственников.

**7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

 7.1. Собственник, (Наниматель) и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
 7.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник, Наниматель заключил договор оказания услуг перечисленных в п.2.2 настоящего договора.
 7.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
 7.4. Настоящий Договор, заключенный председателем совета дома на основании решения собрания, считается заключенным с каждым собственником жилья.
 7.5. Договор вступает B силу с момента подписания его сторонами.
 7.6. Договор заключен сроком на 1 год.
 7.7. В случае отсутствия заявления на расторжение договора до 31 декабря 2020 года договор считается пролонгированным на следующий год.

**8. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ООО «УО «МарС»**

656002, Алтайский край, г. Барнаул,

ул. Советская, д. 6, корп. 2, кв.20

ИНН/КПП 2204090831 / 220401001

Р/сч № 40702810409600000121,

к/сч № 30101810100000000850,

В банке «Левобережный» ПАО Председатель совета дома

БИК 045004850

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

 Свидетельство на право

Генеральный

директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А**.В. Рашидова/ собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_