**ДОГОВОР №*\_\_\_***

**Управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. г. Ялта

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являюсь собственником (арендатором, нанимателем) жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «**Собственник»** с одной стороны и Муниципальное унитарное предприятие «Ремонтно-эксплуатационная организация – 1» города Ялта Муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, (далее – МУП «РЭО-1» или «Управляющая организация»), в лице и.о. начальника Тощука Игоря Николаевича, действующего на основании распоряжения и лицензии, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»), при совместном упоминании именуемые **«Стороны**» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1.Настоящий Договор заключен в соответствии с Жилищном кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутри квартирного газового оборудования»; постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», приказом Госстроя Российской Федерации от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций но финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда», Уставом муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым, Постановлением администрации города Ялты Республики Крым от 16.07.2015 № 1132-п «Об установлении предельных тарифов на услуги муниципальных унитарных предприятий муниципального образования городской округ Ялта осуществляющих обслуживание и управление жилым фондом», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Ялта, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, оформленное протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1. **Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату оказывать услуги по управлению домом и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять жилищно-коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг, определенных Приложением №2, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменением действующего законодательства и технических характеристик многоквартирного дома.

1. **Права и обязанности «Управляющей организации».**

**3.1. «Управляющая организация» обязана:**

3.1.1.Предоставлять услуги по управлению дома и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества Объекта с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора, в части взятых обязательств.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от привлеченных Управляющей организацией исполнителей услуг (работ) устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в 30-ти дневный срок (по общим вопросам), давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

3.1.5.Проводить технические осмотры Объекта с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.6.Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала текущего года Управляющая организация представляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: о суммах начисленных и поступивших в Управляющую организацию, денежных средств суммах задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией, перечень выполненных работ и оказанных услуг.

3.1.7. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в 7-ми дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.8. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда имуществу собственников, акты по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом. Для домов, которые ранее не состояли на обслуживании вести и хранить техническую документацию, полученную от собственников или ранее обслуживающей управляющей организации, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Управляющая организация изготавливает недостающую техническую документацию на многоквартирный дом своими силами или с привлечением специализированных организаций за счет собственников многоквартирного дома.

3.1.10.Организовать по поручению собственников помещений следующую работу:

* ведение финансово-лицевых счетов, начисление, ведение регистрационного учета граждан, взыскание задолженности с дебиторов, организовать претензионно-исковую работу, с целью надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома;
* исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору Управляющей организацией.
* сбор платежей за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.1.11. Управляющая организация гарантирует Собственнику, что его персональные данные будут передаваться третьим лицам только при условии согласия Собственника на передачу таких данных и обеспечении ими конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке, за исключением ресурсоснабжаюших организаций (п. 6(1) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.06.2021) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

3.1.12. Управляющая организация оказывает коммунальные услуги при наличии у нее заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями. Порядок оказания коммунальных услуг, приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, обязанности, права и ответственность собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и управляющей организации в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальной услуги, включая порядок и сроки информирования собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о размерах тарифов и нормативах потребления коммунальных услуг или об их изменении регулируется в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. Информировать Собственников об изменениях размера платы и перечня оказываемых услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на услуги и размера платы, но не позже даты выставления платежных документов путем размещения соответствующей информации на официальном сайте управляющей организации МУП «РЭО-1» в сети Интернет.

**3.2 Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, Управляющей организацией, с составлением соответствующего акта.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

3.2.6. В случае письменного извещения-уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, поступившего в адрес управляющей организации не позднее 10 (десять) рабочих дней до даты проведения собрания, принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8.Принимать меры по взысканию задолженности с собственников (нанимателей) помещений по оплате по настоящему договору без соблюдения претензионного порядка (п.7 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 27.12.2016 №62).

3.2.9. Передать информацию ресурсоснабжающим организациям о наличии задолженности за расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме для приостановки или ограничения подачи коммунальных услуг собственнику, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.10. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющую организацию обязаны проинформировать собственники помещений многоквартирного дома. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору управления или из дополнительных источников финансирования, определенных на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о предстоящих ремонтных работах, отключений, испытаний, ином изменении режима работы инженерного оборудования не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения информации на доске объявления в подъездах домов.

3.2.12. Проводить текущий ремонт общего имущества дома на основании решения общего собрания собственников на сумму фактически поступивших платежей по данному виду работ. В случае недостаточности денежных средств для проведения текущего ремонта общего имущества, Управляющая организация вправе за свой счет осуществить необходимые работы, если общим собранием собственников будет принято решение о проведении такого ремонта как первоочередного и безотлагательного. При этом, погашение затрат Управляющей организации на проведение указанного ремонта будет осуществляться платежами Собственников до полного погашения задолженности.

3.2.13. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раз в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб (в многоквартирных жилых домах в которых Управляющая организация оказывает услуги).

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**4. Права и обязанности Собственников**

**4.1.Собственники имеют право:**

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг по управлению и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг в установленном законом порядке.

4.1.4. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

4.1.5. В случае отсутствия Уполномоченного представителя собственников помещений многоквартирного дома, акты о выполнении строительно-ремонтных работ вправе подписать непосредственно собственник, заявивший о необходимости её выполнения.

**4.2.Собственники обязаны:**

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома. Не допускать сбрасывание в канализацию твердых бытовых отходов, других предметов приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропроводы и контейнеры, не выбрасывать ТБО и КГО на внутриквартальных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщить о них в аварийную службу Управляющей организации и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущении порчи имущества.

4.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.8. Не производить переустройство, перепланировку помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.9. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. Неполучение кем-либо из собственников помещений многоквартирного дома счета-извещения о задолженности, не является основанием для освобождения от оплаты услуг по договору.

4.2.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.11. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;

4.2.12. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.

4.2.13.Своевременно извещать Управляющую организацию о неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.14. Извещать Управляющую организацию в течение пяти суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5-ти дней.

4.2.15. Уведомлять Управляющую организацию не позднее чем в десятидневный срок о сдачи в наем помещения.

4.2.16. При сдаче в наем помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание общего имущества многоквартирного дома на условиях настоящего договора с Управляющей организацией в течение трех дней с момента передачи права пользования на помещение.

4.2.17. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.18. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.19. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки.

4.2.20. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.21. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и приборам учета, установленным в многоквартирном доме или квартире.

4.2.22. В период производства Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях Собственник обязан возмещать Управляющей организации дополнительные расходы, возникшие вследствие данных работ: на ремонт лифтов, мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п.

4.2.23. Собственник выражает согласие и разрешает Управляющей организации для осуществления функций по управлению и исполнению настоящего Договора обрабатывать и передавать третьим лицам свои персональные данные (согласно ФЗ от 27.07.2006 г. №152 ФЗ «О персональных данных»).

4.2.24. Возместить Управляющей организации расходы по демонтажу незаконно установленного оборудования в местах общего пользования, по незаконной перепланировке мест общего пользования, по восстановлению общего имущества в надлежащее состояние, по вывозу ТБО и КГО в объемах, превышающих лимиты, установленные действующим законодательством.

**5. Цена Договора и порядок расчетов**

5.1. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников (нанимателей), перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору.

5.2. Оплата по договору рассчитывается в соответствии со ставками и тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством.

- за содержание, управление, текущий ремонт Объекта - общая площадь помещения умножается на стоимость обслуживания 1 кв. метра помещения,

5.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.4. Размер начислений оплаты по договору может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор в соответствии с измененными ставками и тарифами по плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных Органом местного самоуправления, с даты изменения тарифов, ставок.

Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно в Управляющей организации через расчеты на оплату.

5.5. В случае, если наниматели жилых помещений по данному адресу не производят оплату за предоставленные им услуги, обязанность по оплате возлагается на Собственника.

5.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пеню в размере установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. Содержание и ремонт занимаемых Собственниками помещений и оборудования, не входящих в состав общего имущества, производится на основании индивидуальной заявки и оплачивается каждым Собственником индивидуально.

5.8. Размер оплаты за содержание, управление, текущий ремонт устанавливается на общем собрании жильцов многоквартирного дома, с учетом предложений управляющей организации, а если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установления размера платы, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

5.9 Размер оплаты за содержание, управление, текущий ремонт может увеличиваться в связи с изменением индекса потребительских цен с каждого календарного года к предыдущему календарному году (без предварительного уведомления собственника). В соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с официальной статистической методологией организации статистического наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен, утвержденной приказом Федеральной службы государственной статистики от 15.12.2021 № 915 с учетом возможных изменений и дополнений.

5.10 Размер оплаты за содержание, управление, текущий ремонт указан в Приложении №5.

1. **Ответственность сторон**

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу собственников помещений многоквартирного дома, если он возник в результате:

* + противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
	+ аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
	+ использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.
* чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также иных природных катаклизмов.
	1. Собственник несет ответственность за противопожарное состояние жилых помещений по данному адресу.
1. **Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. Управляющая организация приступает к выполнению Договора не позднее, 30 (тридцати) календарных дней с момента его подписания Сторонами.

7.3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.4. Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе любой из Сторон, в случае не исполнения другой стороной принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.5. Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором Управляющей организации, с обязательным уведомлением не позднее, чем за 30 календарных дней до даты расторжения договора;

- по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае принятия решения не продлевать договор после окончания его действия, с обязательным уведомлением не позднее, чем за 30 календарных дней до даты окончания действия договора;

- по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением не позднее, чем за 30 календарных дней до даты расторжения договора.

7.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведённые Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

7.7. По инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае принятия решения не продлевать договор после окончания его действия, с обязательным уведомлением Управляющей организации не позднее, чем за 30 календарных дней до даты окончания действия договора.

**8. Особые условия**

8.1**.** Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон в суде по местонахождению объекта недвижимости, плата за которое является предметом настоящего договора.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, если иное не установлено настоящим Договором.

8.4. Стороны договорились, что в случае возникновения споров относительно предмета договора они разрешаются путем договоров, а в случае невозможности в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома, а именно в г. Ялта Республике Крым

9. Срок действия Договора

9.1. Договор считается заключенным с даты, его подписания Сторонами и вступает в силу с момента его заключения.

 В случае если ни одна из сторон в течении 30 календарных дней до истечении срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо изменение условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.2.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**10. Адреса и реквизиты сторон:**

**Управляющая организация Собственник**

|  |  |
| --- | --- |
| **МУП «РЭО-1».**298637, РФ, РК, г. Ялта, ул. Красных партизан, 26 Д. ОГРН 1159102014390ИНН 9103019377, КПП 910301001ОКПО 00795790тел. (+73654) 39-69-12РНКБ БАНК (ПАО)БИК 043510607Кор.счет30101810335100000607р/с 40702810842680100457И.о. начальника\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес и площадь объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_правоустанавливающий документ на помещение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_паспортные данные: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сособственники: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №1к Договору №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

управления многоквартирным домом

**Состав общего имущества дома**

* 1. Межквартирные, межэтажные лестничные площадки.
	2. Лестницы.
	3. Крыши.
	4. Подкровельное пространство.
	5. Ограждающие несущие конструкции дома.
	6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
	7. Подвальные помещения, в которых имеются инженерные коммуникации.
	8. Внутридомовые инженерные системы:

- система холодного водоснабжения состоящего из коллекторов, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды (при их наличии), первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- система канализации, состоящая из стояков, ответвлений от стояков (тройников, встроенных в стояках) и коллекторов и иного оборудования, расположенного на стояках и коллектора.

- система слива дождевых (талых) вод с крыши.

- система горячего водоснабжения, состоящего из коллектора, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета горячей воды (при их наличии), первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, квартирных приборов учета электрической энергии, также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников (нанимателем) помещений с исполнителем услуг или ресурсоснабжающей организацией, являются место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

- внутридомовое газовое оборудование (при наличии). Граница раздела собственности на газораспределительные сети установлена на втором резьбовом (фланцевом) соединении по ходу газа на отключающем устройстве на фасаде здания (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410).

|  |  |
| --- | --- |
| **МУП «РЭО-1»**И.о.начальника\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Тощук / | **«Собственник»:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 2 к Договору№ \_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

управления многоквартирным домом

**Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома:**

Содержание общего имущества и техническое обслуживание в зависимости от состава конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, многоквартирного дома включат в себя:

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, водостоков, систем отопления, водоотведения, газоснабжения (при наличии), внутридомовых электрических сетей до входных зажимов электросчетчиков в помещениях) в пределах установленных норм.
2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования многоквартирного дома.
3. Проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования многоквартирного дома – 2 раза в год.
4. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, в том числе при наличии, техническое обслуживание подъемно-транспортного оборудования – лифтов, их аварийное обслуживание, диспетчерский контроль и техническое обслуживание систем диспетчерской связи лифтов, страхование обязательной гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифта), оценка соответствия лифтов форме периодического технического освидетельствования и оценка соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы, согласно договоров со специализированными организациями, техническое диагностирование и техническое обслуживание внутридомового газового оборудования многоквартирного дома (при наличии), технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное состояние придомовых территорий, а именно:

А. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) 2 раза в год.

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров).

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.

в) устранение незначительных неисправностей электрических устройств.

г) прочистка канализационного лежака.

д) проверка исправности канализационных вытяжек.

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

ж) частичный ремонт кровли.

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

Б. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка систем отопления.

б) латочный ремонт кровли.

в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах (кроме металлических дверей, оборудованных системой домофонов) и во вспомогательных помещениях.

д) обследование и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

е) ремонт труб наружного водостока (при наличии).

ж) устранение причин подтопления подвальных помещений.

В. Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период:

-подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки (при наличии).

-посыпка территории против гололёдными материалами – 1 раз в сутки.

б) уборка в теплый период:

-подметание территории – 1 раз в сутки.

-уборка газонов – 1 раз в сутки.

-стрижка кустарников, вырубка поросли – 1 раз в год (при наличии).

Г. Санитарное содержание лестничных клеток (при условии согласия собственников на общем собрании):

в) влажная протирка стен, подоконников, перил, подъездных дверей, плафонов, радиаторов отопления (при наличии), обметания пыли с потолков – 1 раз в 2 месяца.

д) мытье окон – 2 раза в год.

Д. Уборка подвалов, крыш от мусора – по мере необходимости.

4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

5. Функционирование аварийно-диспетчерской службы МУП «РЭО-1».

6. Обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления для многоквартирных домов этажностью 9 (девять и более) согласно договоров со специализированными организациями.

|  |  |
| --- | --- |
| **МУП «РЭО-1»**И.о.Начальника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Тощук / | **«Собственник»:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №3к Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

управления многоквартирным домом

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между МУП «РЭО-1» и Собственником помещения многоквартирного дома о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме (Рис.1).

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание общего имущества многоквартирного дома.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

*\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

|  |
| --- |
| **Отоплениео**до контргайки радиатора отопления в помещении**ГВСо**до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении**ХВСо**до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении**КНСо**до первого раструба в помещении**Эл.сеть** до эл. Счетчика |

 Рис.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Внутридомовое газовое оборудование | Внутриквартирное газовое оборудование |

Рис. 2 | Внутридомовое газовое оборудование (при наличии). Граница раздела собственности на газораспределительные сети установлена на втором резьбовом (фланцевом) соединении по ходу газа на отключающем устройстве на фасаде здания.В многоквартирном доме - являющиеся общим имуществом собственников помещений газопроводы, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно |
| **МУП «РЭО-1»**И.о.начальника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Тощук / | **«Собственник»:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №4к Договору № \_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

1. Фундаменты

Устранение отдельных участков местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Заделка и восстановление отдельных участков архитектурных элементов.

3. Перекрытия

Заделка отдельных участков швов и трещин.

4. Крыши

Устранение неисправностей отдельных элементов стальных, асбестоцементных и других кровель, замена отдельных элементов водосточных труб.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Водопровод и канализация

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, системы теплоснабжения (согласно Приложения № 1).

10. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

11. Вентиляция

Обследование и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

12. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток (при условии согласования оплаты данных услуг с собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании).

|  |  |
| --- | --- |
| **МУП «РЭО-1»**И.о. начальника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.Н. Тощук / | **«Собственник»:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |