ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

р.п. Радищев **6.02.2020 г.**

Общество с Ограниченной Ответственностью «ГАЛА ПЛЮС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Салтыковой Галины Валентиновны, действующей на основании Устава, и общее собрание собственников помещения многоквартирного жилого дома № 8 р.п. Радищев Нижнеилимский район Иркутская область, в лице председателя общего собрания собственников Вельгельм Ольги Карловны, именуемый в дальнейшем «Собственник» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 6.02.2020 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цели и предмет договора

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Собственник поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Иркутская область, Нижнеилимский район, р.п. Радищев, дом № 8 (далее – многоквартирный дом)

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении №2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие услуги: содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.2. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги на общедомовые нужды. Параметры качества предоставления коммунальных услуг на общедомовые нужды определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

2.1.3. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей за содержание и ремонт помещения, за коммунальные услуги на общедомовые нужды и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.4. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, тарифов и нормативов потребления услуг не позднее, чем за тридцать дней

до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.
2.1.5. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.
2.1.6. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.
2.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;
2.1.8. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.
2.1.9. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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 помещений в таком доме.
2.1.10. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.
2.1.11. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.
2.1.12. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.
2.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.
2.1.14. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
2.1.15. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.
2.2. Управляющая организация вправе:
2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД. – уплаты неустоек.
2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД.
2.2.3. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.
2.2.4. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.
2.2.5. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников
2.2.6. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).
2.2.7. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества;
2.2.8. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.
2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ,

актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить в кассу Управляющей организации плату за содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД.

Своевременно и полностью вносить в кассу Ресурсоснабжающей организации плату за коммунальные услуги.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.5. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.9. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.10. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.1.12. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

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

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.
2.4.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.
2.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.
2.4.8. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Ответственность сторон.

3.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.
3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.
3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

4. Цена договора.

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:
1) плату за содержание общего имущества МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2) плату за общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД.
4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
4.3. Размер платы за общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД рассчитывается исходя из объема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Плата за содержание общего имущества МКД, общедомовые нужды по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению), электроснабжению МКД вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.5. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.
4.6. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

5. Организация общего собрания собственников помещений.

5.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.
Расходы на организацию вне очередного общего собрания несет Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.
5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией обязательств.

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:
6.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях.

7. Срок действия настоящего договора.

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 **год**. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.
7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.
7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.
7.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.
7.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

8. Форс-мажор и прочие условия.

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военных действий, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей контрагентов

Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров и материалов.

Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение N 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение N 2 «Перечень работ входящих в плату за содержание жилья».

Приложение N 3 «Перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей».

Приложение N 4 «Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом».

Приложение N 5 «Перечень действующих тарифов».

9. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «ГАЛА ПЛЮС»
Юридический адрес: 665699,
Иркутская область,
Нижнеилимский район,
п. Янгель, микрорайон Звездный
дом № 2 квартира № 21
ИНН 3805729000
КПП 380501001
ОГРН 1153850054467
БИК 042520607
Р/сч 40702810018350026019
Кор/сч 30101810900000000607
ПАО «Сбербанк России»
Байкальский банк Иркутское
отделение № 8586
Тел./факс 8 (395-66) 67-145

Общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № 8, р.п. Радищев Нижнеилимский район Иркутская область, в лице председателя общего собрания собственников Вельгельм Ольги Карловны

Подписи сторон:

Директор
ООО «ГАЛА ПЛЮС»
_____ Салтыкова Г.В.

Председатель общего собрания
собственников МКД № 8
_____ Вельгельм О.К.