

 **Договор № \_\_\_\_\_2020**

**на предоставление услуг управления многоквартирным домом и содержания общего имущества многоквартирного дома**

 **"\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г. г. Симферополь**

 Общество с ограниченной ответственностью УК «Альфа» (Лицензия на право

 управления многоквартирными домами от 24 марта 2020. № 285), именуемое в дальнейшем как

«Исполнитель», в лице исполнительного директора Белоусова Александра Юрьевича, действующего на основании Доверенности б/н от 02. 11. 2019г. с одной стороны и собственника жилого (нежилого) помещения (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расположенного по адресу:

г. Симферополь, ул. , к.\_\_\_ кв.\_\_\_\_ являющегося Собственником (далее – «Собственник»), площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенной на \_\_\_ этаже многоквартирного дома по адресу: г. Симферополь, ул. , к.\_\_\_, кв. \_\_\_\_ жилой площадью\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «многоквартирный дом» или МКД), на основании свидетельства о праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 №\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления и содержания общего имущества многоквартирного дома (далее – «Договор»).

1. **Предмет Договора:**

1.1.По настоящему Договору Исполнитель по заданию Собственника и за его счёт в течение

 согласованного срока **3** года, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, предусмотренных настоящим договором, а Собственник обязуется оплачивать эти работы и услуги путем внесения установленной Договором платы.

**Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома данным договором не регулируются.**

1.2.В состав работ по данному Договору входит:

1.2.1.Перечень и состав работ определяется согласно Приложению №1 к данному Договору и стоимостью за 1 кв. м \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3.Исполнителю передается техническая документация, с определением границ ответственности.

1.4.Приёмка выполненных работ осуществляется по мере их выполнения на основании Актов выполненных работ.

**2.** **Обязанности Сторон**

 **2.1.Исполнитель обязан:**

2.1.1.Оказывать услуги по управлению и содержанию дома и выполнять работы по содержанию общего имущества дома в соответствии с Законодательством РФ.

 2.1.2.При выявления случаев предоставления некачественных жилищных или коммунальных

 Услуг (коммунальных ресурсов), Исполнитель обязан назначить комиссию для составления

 Акта, принять меры для исключения данных ситуаций.

 2.1.3..Информировать Собственника и пользующихся его помещением(ями) в доме лиц о

 плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 5 рабочих дней

 до начала перерыва.

 2.1.4.Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера тарифов на

 услуги ресурсоснабжающих организаций не позднее чем за 30 рабочих дней до даты

 представления платежных документов.

 2.1.5.Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях.

 Выявлять причины аварийных ситуаций.

 2.1.6. Информировать собственников при возникновении аварийных ситуаций, а также о

 предположительных сроках устранения последствий аварии.

 2.1.7.Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения.

 2.1.8.Вести по установленной форме учет работ по обслуживанию, содержанию и текущему

 ремонту мест общего пользования дома, придомовой территории, финансовую и бухгалтерскую

 документацию.

 2.1.9.Исполнитель обеспечивает раскрытие информации в соответствии с Федеральным

 Законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ, предоставляя информацию по запросам Собственников и

 с использованием электронных систем связи и интернета.

 2.1.10.Способствовать установке общедомовых приборов учёта, их приёмке в эксплуатацию и

 дальнейшей оплате за коммунальные услуги на основании их показаний.

 2.1.11.Предоставлять услуги по теплоснабжению дома по установленным Правительством г. Севастополя тарифам на поставку тепловой энергии.

 **2.2.Собственник обязан:**

 2.2.1.Эксплуатировать/использовать жилые помещения в соответствии с Инструкцией по

 эксплуатации многоквартирного дома и систем инженерно-технического обеспечения

 2.2..2.Соблюдать условия, требования и порядок настоящего Договора.

 2.2.3.Обеспечивать доступ представителя Исполнителя, в принадлежащее ему помещение для

санитарно-технических осмотров, выполнения необходимых ремонтно-восстановительных работ в согласованное время и выполнять предписания Исполнителя.

 2.2.4. Предоставлять Исполнителю сведения:

 а) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях,

 в течение трех рабочих дней с момента таких изменений (только для Собственников нежилых

 помещений);

 б) об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета

 или распределителя(ей), за которые отвечает Собственник – в течение трех рабочих дней с

 момента утраты (неисправности) указанных приборов учета, если не заключен договор

 с ресурсоснабжающей организацией.

 2.2.5.Предоставить право Председателю Совета дома согласовывать (подписывать) с

 Исполнителем План работ, Перечень работ, контролировать качество и сроки проводимых

 работ, участвовать в приёмке, составлении Акта и подписывать его.

\

 **3. Права сторон:**

**3.1.Собственник вправе:**

 3.1.1.Осуществлять в соответствии со стандартами и условиями настоящего Договора

 контроль за выполнением Исполнителем его обязательств в ходе которого:

 а) участвовать в осмотрах, обследованиях санитарно-технического состояния дома;

 б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с

 выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

г) принимать участие в заседаниях Совета дома, знакомиться с решениями Совета дома;

д) входить в состав комиссий, которые организуются по инициативе Совета дома;

 3.1.2.Требовать изменения размера платы (перерасчёта) в случае предоставления

 некачественных услуг и услуг с перерывами превышающие сроки установленные настоящим

 Договором и Правилами.

 **4. Права Исполнителя:**

 **4.1. Исполнитель вправе:**

4.1.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств и

 численность необходимого для этого персонала.

4.1.2.Выдавать Собственнику(ам) предписания о выполнении действий, работ по отношению к общему имуществу, установленному в помещении принадлежащему Собственнику(ам), которые согласованы с Советом дома.

4.1.3. Привлекать для исполнения обязательств по настоящему договору по своему усмотрению и без согласования с Собственниками помещений других лиц.

4.1.4.В случае просрочки оплаты по настоящему договору взыскивать задолженность с лиц, допустивших просрочку, в соответствии с действующим Федеральным Законодательством.

 **5. Стоимость и порядок расчетов.**

5.1.Источником оплаты работ по настоящему договору являются средства собственников,

 нанимателей и других пользователей жилых и нежилых помещений в соответствии с

 положениями ч.8, ст.155 ЖК РФ.

5.2.Плата по ст. «Содержание» вносится ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем и тариф составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. за 1 кв. м общей площади.

 5.3.Неиспользование Собственником помещения(й) не является основанием невнесения платы

 за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества и коммунальные

 услуги.

 5.4.Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке,

 установленном в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам и Правил,

 Утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г.

 N 491.

 5.5.В случае изменения в установленном порядке и настоящим Договором тарифов на

 коммунальные услуги Исполнитель соразмерно применяет новые тарифы со дня вступления

 соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской

 Федерации или органа местного самоуправления или Решения собрания собственников дома.

 5.6.Стоимость дополнительных работ (не предусмотренных п.1.2.1.) определяется Исполнителем

 на основании Решения общего собрания собственников дома.

 5.7. Текущий ремонт в доме проводится согласно плану производства работ, либо в случае возникновения аварийной ситуации по факту её ликвидирования в первую очередь

 5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в

 соответствии с действующим законодательством. В случае признания по итогам технических

осмотров общего имущества или его частей аварийным или не работоспособным, Исполнитель принимает мерф по включениютаких работ в краткосрочный План капитального ремонта согласовав такие действия с Правительственными структурами города Симферополя и региональным оператором Фонда реформированию и содействию по Капитальному ремонту.

 **6.** **Ответственности сторон:**

6.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны

 несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федераци

 и настоящим Договором.

 6.2.В соответствии с п. 150 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Исполнитель

 не несёт ответственность за качество предоставляемых коммунальных услуг Собственнику(ам),

 если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы

 или по вине потребителя (Собственника) к которым относятся случаи когда:

 -собственнки не обеспечили и сами не выполняют иструкцию по эксплуатации многоквартирного

 дома, требований и порядка установленного в национальных стандартах, которые они согласились

в добровольном порядке применять при управлении многоквартирным домом и содержании общего имущества многоквартирного дома;

 -собственники не дали своего согласия на проведение обследования и (или) осмотров

 необходимых для выполнения настоящего договора.;

 -собственники необоснованно исключили предложенные Исполнителем виды работ,

 невыполнение которых привело к нарушению комфортности проживания и жалобам со стороны

 потребителей (Собственников);

 -собственник(и) не обеспечили доступа специалистам Исполнителя к элементам/оборудованию

 многоквартирного дома, в том числе системам инженерно-технического обеспечения,

 расположенным в помещении(ях) Собственика(ов);

 - в многоквартирном доме не проводились плановые текущие и/или капитальные ремонты.;

 - в конструкцию здания и/или систем инженерно-технического обеспечения были внесены

 изменения не соответствующие проектным, и не были внесены в технический паспорт помещения

 или МКД или таковой отсутствует.

 6.3.Стороны не несут ответственность по обстоятельствам, если невыполнение явлось следствием

 обстоятельств непреодолимой силы , после заключения настоящего договора (форс-мажор).

6.4. Исполнитель не несет отвественности и не возмещает убытки, ущерб, возникший в результате действий третьих лиц или форс-миажорных обстоятельств, приведших к аварийным ситуциям на внутридомовых сетях или ином оборудовании жилого дома.

6.5. В случае несвоевременной или неполной оплаты по Договору, лицо допустившее просрочку уплачивает Испонителю пеню согластно часть 14 ст.155 ЖК РФ.

 **7. Срок действия договора**

7.1**.** Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

 7.2. Договор заключен сроком на 3 года.

 7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке,

 предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора.

 Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием

 собственников дома, в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Гражданским кодексом

 Российской Федерации.

7.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончанию срока Договор считается продленным на тот же срок и на тех же

 условиях, какие были ранее предусмотрены настоящим Договором.

 **8. Прочие условия**

8.1**.**Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором регламентируются

 Федеральным Законодательством РФ.

  **9. Реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственник(и) (представитель Собственника по доверенности):** |  | **Исполнитель**: |
| (наименование Собственника, при необходимости) |  | **Исп. Директор ООО УК «Альфа»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (подпись) (фамилия, инициалы) |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.Ю. Белоусов/ (подпись)  |
| печать Собственника (для организаций) |  | **Адрес Фактически: Российская Федерация, Республика Крым,** **г. Симферополь,** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | **Евпаторийское Шоссе, д.157, оф.№ 4****Адрес Юридический: РФ, Севастополь, ул. Коммунистическая, д. 12, оф.1-30** |
| (доверенность)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |
| Паспортные данные (для Собственников граждан): |  | **КПП 920401001****ОГРН 1189204005979** |
| паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | **БИК 043510607****ИНН 9204570478****Кор. счет 30101810335100000607****в «РНКБ Банк» (ПАО)****Рс.счет 40702810842560103079****Тел. +7 (978) 031-74-61****АДС +7 (978) 031-74-61****М.П.** |

***Приложение №1***

**к Договору № \_\_\_ управления от « » \_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. Стоимость и перечень услуг**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуг** | **Стоимость 1м2, с НДС руб. в месяц** | **Периодичность** | **Условия выполнения работ и оказания** |
| **1** | **Содержание и текущий ремонт несущих конструкций (лестниц, элементов крыш, стен, фундаментов, подвалов)** |  |  | **Проверка, контроль, выявление нарушений и устранение** |
| **2** | **Содержание и ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения), в т.ч.** |  |  | **Технический осмотр, устранение незначительных неисправностей и ремонт** |
| 2.1 | Проведение технических осмотров и ремонт внутридомовых систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения |  | Согласно графика, заявок, перечня перевороченных работ |  |
| 2.2 | Аварийно-диспетчерская служба |  | Постоянно (круглосуточно) |  |
| 2.3 | Проведение технических осмотров внутридомовых сетей оборудования  |  | Согласно графика | Выполняется по договору с подрядчиком |
| 2.4 | Смена ламп накаливания ремонт светильников в подъезде |  | По мере необходимости  |  |
| 2.5 | Проведение технических осмотров, очистка, ремонт системы вентиляции и дымоудаления  |  | Согласно графика | Выполняется по договору с подрядчиком |
| 3.1 | Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей (в т.ч. сухая уборка –подметание с 1 по последний этаж; влажная уборка- мытье подъезда- с 1 по последний этаж) |  | 1 раза в неделю-сухая уборка1 раза в неделю- влажная |  |
| 3.2 | Протирка пыли с почтовых ящиков, обметание паутины со стен |  | 1 раз в месяц |  |
| 3.3 | Дератизация, дезинсекция  |  | 2 раза в год |  |
| 4.1 | Подметание и уборка придомовой территории |  | 1 раза в неделю |  |
| 4.2 | Уборка площадки перед входом в подъезд (содержание в санитарных условиях входной двери) |  | 1 раза в неделю |  |
| 4.3 | Полная профилактическая чистка канализации |  | 1 раза в год |  |
| 4.4 | Облагораживание территории (по согласованию с советом дома) |  | По требованию |  |
| 4.5 | Очистка водостоков, кровли от мусора |  | 2 раза в год |  |
| **5** | **Зарплата Председателя Совета дома МКД** |  | 1 раз в месяц |  |
|  | **Итого:** |  |  |  |
|  | **Всего:** |  |  |  |
|  | **Вывоз ТБО** |  |  |  |
| **6** | Освещение мест общего пользования  | По факту | Постоянно | Согласно Счета «Крымэнерго» |