**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, улица Тарасова, дом 8, корпус 2, литер А, именуемые в дальнейшем **«Собственник»,** с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ГК Д.О.М. Центр» (ООО «ГК Д.О.М. Центр»),** в лице генерального директора ООО «УКДС»-управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр» Виноградова Максима Александровича, действующего на основании Устава ООО «УКДС» и договора управления № УК/03-11 о передаче полномочий исполнительного органа Общества от 14.06.2019 г., с одной стороны, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»** с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:**

**1.1.** Термины и понятия, используемые в Договоре:

**1.1.1. «МКД»** - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: **Санкт-Петербург, улица Тарасова, дом 8, корпус 2, литер А**, а также земельный участок с элементами озеленения и благоустройства на котором расположен МКД.

**1.1.2. «Общее имущество МКД»** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, двери, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, внутридомовое газовое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**1.1.3. «Помещение»** - жилое помещение независимо от формы собственности, расположенное по адресу: **улица Тарасова, дом 8, корпус 2, литер А**.

**1.1.4. «Платежный документ»** - унифицированный документ, применяемый для внесения Собственниками и Пользователями платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги.

**1.1.5. «Собственник»** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке, являющийся потребителем коммунальных и жилищных услуг.

**1.1.6. «Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД»** - доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**1.1.7. «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества МКД»** - доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника.

**1.1.8. «Содержание и ремонт общего имущества МКД»** - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества МКД, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в *Приложении №2* к настоящему Договору, осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сформированного на основании постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. №290.

**1.1.9. «Общедомовые нужды»** - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД.

**1.1.10. «Совет МКД»** - орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов Собственников Помещений в МКД.

**1.1.11**. **«Председатель совета МКД»** – физическое лицо, избранное из числа собственников на общем собрании собственников, уполномоченный представлять интересы собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с Исполнителем, в том числе имеющий право заключения и расторжения договора управления МКД на основании решения общего собрания собственников и осуществляющий контроль выполнения обязательств по заключенному Договору управления.

**1.1.12.** **«Пользователь»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные и жилищные услуги.

**1**.**1**.**13. «Потребитель»** - Собственник и/или Пользователь или иное лицо, потребляющее коммунальные и жилищные услуги на законном основании.

Понятия «Потребитель» и «Собственник»; «Потребитель» и «Пользователь» являются равнозначными.

**1.1.14. «Исполнитель»** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель осуществляющие деятельность по управлению МКД.

**1.2.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023года. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей.

**1.3.**  При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, иными положениями действующего законодательства.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Предметом настоящего Договора является:

**-** оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД,

* - осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД, в том числе:
* Сбор, обновление и хранение информации и (или) документов об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме;
* Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме;
* Организация принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме;
* Совершение действий по сбору денежных средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
* Обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме решений собраний, результатов выполнения планов работ по содержанию и ремонту общего имущества;
* Заключение от имени и в интересах собственников помещений по решению общего собрания договоров на использование общего имущества собственников третьими лицами.

**2.2.** Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

**2.3.** Собственник обязуется в полном объеме и в согласованные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные коммунальные и иные услуги предварительно согласованные с Собственником.

**2.4.**  Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в *Приложении №1* к настоящему Договору.

**2.5.** Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД содержится в *Приложении №2.* Указанный перечень сформирован в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290. Изменение перечня услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, возможно по соглашению сторон, на основании решения общего собрания Собственников МКД, и влечёт изменение стоимости оказываемых услуг.

**2.6.**  Перечень коммунальных услуг и иных услуг, предоставляемых по Договору Исполнителем Собственникам и Пользователям:

 **-** холодное и горячее водоснабжение;

 **-** водоотведение;

 **-** отопление;

 **-** обеспечение сбора, хранения и вывоза твердых бытовых (и крупногабаритных) отходов;

 **-** электроснабжение помещений и оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.

**2.7.** Условия предоставления Собственнику коммунальных услуг должны соответствовать правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354. Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления должны соответствовать обязательным требованиям нормативов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**2.8.** По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

**2.8.1.** по системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Магистральную разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

**2.8.2.** по системе холодного и горячего водоснабжения: первое запорное устройство на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк, ответвление и запорное устройство обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник;

**2.8.3.** по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник;

**2.8.4.** по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения МКД. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения отопительного прибора обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе отопительный прибор Собственник.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

**3.1.**  **Обязанности Исполнителя**:

**3.1.1.** Управлять общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

**3.1.2.** Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором с момента вступления в законную силу данного Договора.

**3.1.3.** Заключить со специализированными и ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных и иных услуг Потребителям не позднее чем через тридцать дней со дня подписания Договора.

**3.1.4.** Обеспечивать Потребителю предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами РФ на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором, в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

**3.1.5.** В установленные сроки устранять возникшие неисправности внутридомовых сетей и оборудования в МКД, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии).

**3.1.6**. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников и Пользователей. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

**3.1.7.** В установленные действующим законодательством сроки проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества и внутридомовых инженерных сетей МКД.

**3.1.8.** Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества МКД.

**3.1.9.** Своевременно производить подготовку общего имущества МКД, внутридомовых инженерных систем к сезонной эксплуатации.

**3.1.10.** Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Потребителей путём вывешивания соответствующих объявлений на информационных стендах или в местах общего пользования, о планах ремонта мест общего пользования МКД, о планируемых отключениях, испытаниях или иной нештатной работе внутридомовых инженерных систем. При условии если Исполнителю своевременно стала известна соответствующая информация.

**3.1.11**. Производить начисление за расчётный период, равный календарному месяцу, Потребителям плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД, а за коммунальные услуги производить начисление за расчётный период времени продолжительностью от двадцати восьми до тридцати одного календарного дня, не позднее 01 числа месяца, следующего за расчётным, и доставлять для оплаты Потребителю платёжный документ в почтовый ящик.

**3.1.12**. В случае отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учета, а так же не предоставление Потребителем показаний индивидуальных приборов учета в установленные Договором сроки, начисление платы за потребленные коммунальные услуги производить расчетным способом в соответствии с правилами, установленными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

**3.1.13.** Информировать Собственника об изменении установленных размеров платы и тарифов, в соответствии с п.13 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

**3.1.14**. Обеспечить Потребителя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения на информационных стендах в подъездах. Организовать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Потребителя, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Потребителю помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

**3.1.15.** Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как протечка, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и других, подлежащих экстренному устранению, в соответствии с действующим законодательством.

**3.1.16.** В соответствии с нормативными сроками, установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 направлять своего сотрудника для составления акта о нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Потребителя.

**3.1.17.** Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ по ремонту внутридомовых инженерных систем, находящихся внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

**3.1.18.** Информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва.

**3.1.19.**Производить, при обращении Потребителя, проверку правильности начисления предъявленного к оплате платёжного документа, в части начисления коммунальных услуг, задолженности, переплаты, начисления пени и по результатам проверки выдать Потребителю платёжный документ, содержащий правильные начисления.

**3.1.20.** Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников и Пользователей, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, в случае необходимости, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 № 59-ФЗ.

**3.1.21**.Представлять интересы Потребителя и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору во всех коммерческих, административных и судебных органах.

**3.1.22**. От своего имени, своими силами заключать договоры с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, приём бытовых стоков, вывоз и утилизацию ТБО и КГО, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, в объёмах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором, если иное не предусмотрено решениями общих собраний собственников.

**3.1.23**. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

**3.1.24.** По запросу Собственника знакомить его с информацией и сведениями, касающиеся управления МКД. В том числе путём ссылки на официальные источники (сайты), где такая информация размещена.

Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, в соответствии со стандартом установленным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731, представлять Собственнику Отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год, путём размещения его на официальном сайте Исполнителя и на оборотной стороне платёжного документа.

**3.1.25.** Вести и хранить документацию, связанную с обязанностями по управлению МКД.

Вносить в техническую документацию изменения, отражающие текущее состояние дома, в результате проведенных работ по модернизации, реконструкции, капитальному ремонту. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

 **3.1.26.** Не позднее, 15 декабря текущего года представлять на предстоящий год План работ и услуг по содержанию и ремонту МКД.

**3.1.27.** При изменении перечня и стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, Исполнитель предоставляет обоснование указанного изменения.

**3.1.28.** Приём Потребителей по вопросам управления и обслуживания МКД осуществляется Генеральным директором Исполнителя, или лицом его замещающим, согласно утверждённому расписанию.

**3.2**. **Обязанности** **Собственника:**

**3.2.1.**Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.2.** Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением.

**3.2.3.**Бережно относиться к общему имуществу МКД. При обнаружении неисправности внутридомовых инженерных сетей и оборудования в Помещении, немедленно принять все возможные меры к ее устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю, а в случае аварии – и в аварийно-диспетчерскую службу.

**3.2.4.** Соблюдать чистоту и порядок в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД, в том числе, в подсобных и технических помещениях**.**

**3.2.5.**Не допускать сбрасывания мусора и пищевых отходов засоряющих канализацию,
и мусоропровод не складировать строительный мусор и крупногабаритные отходы на лестничных площадках, в местах общего пользования и на придомовой территории. Складировать КГО, равно как и строительный мусор на специально отведённых контейнерных площадках или утилизировать самостоятельно.

**3.2.6.** Соблюдать правила пожарной безопасности в жилых помещениях и помещениях, относящихся к общему имуществу, а также на придомовой территории.

**3.2.7.** Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

**3.2.8.** Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию в соответствии с положениями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 №261-ФЗ.

**3.2.9.** Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартир, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов, а в случае если в результате перепланировки или переустройства будет затронуто общее имущество МКД, без соответствующего согласования с Исполнителем.

**3.2.10.** Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Пользователя, либо проживающих в помещениях лиц.

**3.2.11.** Обеспечить в вечернее и ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в МКД.

**3.2.12.** Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету.

**3.2.13.** Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома. По решению Собственников Исполнитель за плату производит вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

Собственник обязан самостоятельно вывезти строительный мусор на специализированный полигон либо заказать и оплатить услугу по вывозу строительного мусора в управляющей организации или в специализированной компании.

В случае, если Собственниками не достигнуто решение о том, что Исполнитель за плату производит вывоз крупногабаритного и строительного мусора, Собственник обязан самостоятельно вывезти и утилизировать крупногабаритный и строительный мусор за собственный счет. Собственник обязуется осуществлять складирование крупногабаритного и строительного мусора, до момента его вывоза, в принадлежащем ему помещении. Складирование крупногабаритного и строительного мусора на лестничных площадках, лифтовых холлах или в иных помещениях относящихся к общедомовому имуществу, категорически запрещается.

**3.2.14.** Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра внутридомового инженерного и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

**3.2.15.** Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование или иные устройства на конструкциях и в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД без согласования с другими собственниками МКД.

В случае положительного согласования собственниками МКД вышеуказанного оборудования, Исполнитель обязан заключить договор на размещение оборудования или иных устройств на конструкциях и в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД, с Исполнителем по договору, на условиях, указанных в решении собственников МКД.

**3.2.16.**Собственник не вправе без письменного разрешения Исполнителя устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электросети, дополнительные сети отопительных приборов, регулирующую и запорную арматуру.

**3.2.17.** Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

**3.2.18.**Предоставлять Исполнителю данные о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг указываемых в платёжном документе, в срок не позднее 25-го числа текущего расчетного периода.

**3.2.19.** Потребитель - обязуется ежемесячно, в срок до 10 числа месяца (следующего за расчетным), оплачивать платежные документы, предоставленные Исполнителем за оказанные услуги и выполненные работы по управлению (содержанию и ремонту) МКД, а так же потребленные коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае нарушения срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги или внесения платы не в полном объеме,  начисляются пени в следующих размерах:

- с 31 дня по 90 день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования;

- с 91 дня должнику начисляются пени в повышенном размере - 1/130 ставки рефинансирования

**3.2.20.** Собственники или Пользователи обязаны в течение 10 дней после получения от Исполнителя предложения по согласованию перечня, объёмов и срока начала работ по ремонту МКД согласиться или отказаться от предложения Исполнителя. А по окончании выполнения согласованных работ в течение 3 дней подписать акт приёмки работ.

Результаты выполненных работ, которые по своему качеству не соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и не могут быть использованы по прямому назначению, подлежат исправлению в течение месяца.

**3.3.** **Права** **Исполнителя**:

**3.3.1.** Исполнитель имеет право созывать общее собрание Собственников для решения вопросов, связанных с управлением МКД и относящихся к компетенции общего собрания.

**3.3.2.**В случае неполного и (или) несвоевременного внесения Собственником платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги, Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменить перечень и (или) периодичность оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему Договору.

**3.3.3.** В случае наличия у Собственника или Потребителя задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту МКД, Исполнитель вправе после предварительного уведомления должника о добровольном погашении задолженности и наличия не погашенной задолженности свыше 2-х месяцев, временно приостановить (ограничить) потребление коммунальных услуг Потребителю.

**3.3.4.** Исполнитель вправе в соответствии с действующим законодательством обратиться о взыскании задолженности с Собственника в суде.

**3.3.5.** Исполнитель вправе требовать документы и информацию по общим собраниям Собственников помещений, инициированных собственниками, кроме протоколов собраний, которые не затрагивают вопросы управления МКД.

**3.3.6.** Исполнитель имеет право обратиться к Собственнику по вопросу согласования перечня, объёмов и срока начала работ по ремонту МКД, а по окончании выполненных работ требовать подписания акта приёма.

В случае отказа или уклонения Собственника в сроки, установленные настоящим Договором, от подписания акта приёмки выполненных работ, если результаты выполненных работ по своему качеству соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и могут быть использованы по прямому назначению, Исполнитель созывает приёмную комиссию в течение 5(пяти) рабочих дней, с момента отказа или уклонения Собственника, в состав которой входят представители Сторон.

**3.4. Права Собственника:**

**3.4.1.** Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения Помещением и общим имуществом МКД, в соответствии с действующим законодательством.

**3.4.2.** Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по настоящему Договору:

-участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;

-присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

-принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

**3.4.3.** Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением Исполнителя в установленном законом порядке.

**3.4.4**. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

**3.4.5.** Получать информацию и отчетность о деятельности Исполнителя по управлению многоквартирным домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.

**4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

**4.1.** Плата по настоящему Договору вносится Собственником или Потребителем Исполнителю на основании Платежного документа Исполнителя на расчетный счет Исполнителя, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

**4.2.** В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником включаются:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД;

б) плата за коммунальные услуги.

**4.3.** Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения МКД, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления(при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета, размер платы за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

**4.4.** Размер платы, предоставленные Потребителю в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с ЖК РФ и реквизиты по которым вносятся платежи, указываются в «Платёжном документе», представляемом Собственнику Исполнителем ежемесячно (не позднее 01 числа следующего месяца).

**4.5.** Размер платы услуг по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учётом предложений Исполнителя. В случае, если общее собрание собственников помещений, инициированное любым собственником или управляющей организацией, не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг, на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора – в разделе Приложения №2 к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год..

**4.6.** Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в Платежном документе предъявленного Собственнику, фактическому размеру платы, в случае недопоставки услуг Исполнителем на основании актов, составленных комиссией в соответствии с правилами установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

**4.7.** Сумма, указанная в платежном документе, включает платежи, указанные в п. 4.2, и начисленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы. Сумма платежа оплачивается Собственником единовременно, частичная оплата не допускается.

**4.9.** Срок сохранности документов, подтверждающих оплату - 3 года со дня оплаты.

**4.10.** Оплата за дополнительные работы, услуги не входящие в предмет настоящего Договора, производится по заявкам Собственников (Нанимателей) по тарифам платных дополнительных услуг (работ). Подтверждением является оплаченная отдельная квитанция.

**4.11.** В случае предоставления Исполнителем коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывом, превышающим установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

**5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**5.1.** Контроль за правильностью пользования Собственником общим имуществом МКД, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем, в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

**5.2.** Исполнитель, в течение первого квартала следующего года, предоставляет Собственникам отчет - об использовании денежных средств, собранных за прошедший год, с указанием видов и стоимости работ, услуги и стоимости материалов. Отчет предоставляется в письменном виде, путём размещения информации на оборотной стороне платёжного документа и на официальном сайте Исполнителя.

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

**6.1.** Работы по содержанию, ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обязанности содержания которого возложено на Собственника, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными данным Договором, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.

**6.2.** Собственник и Пользователь вправе, по оформленной в установленном порядке заявке, привлечь для выполнения указанных в п. 4.10. работ Исполнителя. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается на основании прейскуранта Исполнителя, действующего на день выполнения работ.

**6.3**. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник (лицо, принявшие помещение) дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе по площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

**6.4.** Собственник (лицо, принявшее помещение) дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: передача, обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.

**6.5.** Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**6.6.** Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника (лица, принявшего помещения) (персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом).

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**7.2.** Производство работ по ликвидации аварии, возникшей в Помещении по вине Собственника или Пользователя (или проживающих в этом помещении лиц), обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника или Пользователя.

**7.3.** Исполнитель несёт ответственность за сохранность общего имущества МКД только в случае совершения представителями Исполнителя виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества. Факт виновных действий или бездействий подтверждается актом, составленным комиссией численностью не менее 3 человек, в составе представителей Исполнителя.

**7.4.** Во всех случаях, кроме указанных в п.7.3, полную ответственность за сохранность общего имущества МКД несут Собственники помещений, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

**7.5.** За несвоевременное внесение платежей, указанных в п. 4.2. Договора, Собственник уплачивает Исполнителю пени, в размере, определяемом Правительством РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

**7.6.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае, Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

 Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны принимают внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

**8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**8.1.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменными дополнительными соглашениями к Договору. Порядок вступления с силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

**8.2.** Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанном Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

**8.5.** Исполнитель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

**8.5.1**. когда неполное внесение Собственника платы по Договору приводит к невозможности для Исполнителя выполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных услуг, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;

**8.5.2.** когда общим собранием Собственников Помещений принято решение об установлении перечня и стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД экономически не выгодных для Исполнителя.

**8.6.** При принятии Исполнителем решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 8.5. Договора, Исполнитель уведомляет об этом Собственников помещений за один месяц до даты расторжения Договора. Договор считается расторгнутым Исполнителем с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Исполнитель уведомил собственников помещений о расторжении Договора.

**8.7.** Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон с предварительным письменным уведомлением за 1(один) месяц до даты расторжения Договора.

**8.8.** При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Исполнитель производит

сверку расчетов по Договору.

 Задолженность Собственников перед Исполнителем, имеющаяся на дату расторжения Договора, возмещается Собственниками в добровольном порядке. В случае отсутствия добровольной оплаты задолженность взыскивается Исполнителем в судебном порядке.

 Денежные средства по ремонту, собранные и неиспользованные Исполнителем на дату расторжения Договора, подлежат перечислению вновь избранному Исполнителю.

**8.9.** В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Исполнитель обязан передать документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в установленные законодательством сроки, с учетом выбранного и реализуемого способа управления МКД, вновь избранной управляющей компании в порядке и в сроки установленные постановлением Правительства от 15.05.2013г. №416. Передача документов оформляется актом передачи соответствующей документации на МКД, с приложением перечня передаваемых документов.

В случае, если по итогам сверки окажется, что Потребители не исполнили свои обязательства в полном объёме, а именно в части оплаты произведённых работ по всем видам ремонтов, Договор считается действующим до полного исполнения указанных обязательств, по день поступления платежа, покрывающего расходы выполненных работ по всем видам ремонтов.

**8.11.** Договор подлежит расторжению, в случае аннулирования или прекращения действия лицензии на деятельность по управлению многоквартирными домами. Датой расторжения Договора будет считаться дата передачи Исполнителем обязательств, технической и иной документации на МКД лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**8.12.** Договор считается расторгнутым с Собственником, у которого право собственности на помещение в многоквартирном доме прекращено.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года и действует в течение 1 (одного) года момента его подписания. При отсутствии уведомления о прекращении или расторжении договора от любой стороны, договор пролонгируется на тот же срок.

**9.3.** По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

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

**9.5.** Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

**9.6.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, или в связи с ним, по возможности будут разрешаться путем переговоров между Сторонами.

**9.7**. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны, после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий, передают их на рассмотрение в суд.

**9.8.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

**9.9.** Все Приложения к Договору, подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Приложения:**

**№ 1** – Состав общего имущества в многоквартирном доме.

**№ 2** – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Исполнитель: **ООО «ГК Д.О.М. Центр»**

Юридический адрес: РФ, 196650, Санкт-Петербург, город Колпино, тер. Ижорский завод, дом б/н, лит. ЛХ, комната №301

Почтовый адрес: РФ, 196653, Санкт-Петербург, город Колпино, ул. Финляндская, д.7

ИНН 7817069644 КПП 781701001

Р/сч. 40702810268030000411 в Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) г. Санкт-Петербург

К/сч.30101810200000000704

БИК 044030704, ОГРН 1177847160435

Генеральный директор ООО «УКДС» -

управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Виноградов М.А.

 м.п

**Собственник(и) (представитель собственника):**

**№ квартиры /**нежилого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, S помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фамилия, имя, отчество /наименование юр. лица собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Паспортные данные (реквизиты юр. лица) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

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

Подпись собственника или его уполномоченногопредставителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_