**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**

**многоквартирным домом**

Анапский район, с. Варваровка «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью ООО «АЖКС»,** именуемое в дальнейшем - Управляющая компания - УК, в лице директора Филимоновой Светланы Леонтьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и *физическое лицо/ юридическое* лицо*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО, наименование, сведения о Доверенности (если представитель)

собственник помещения №\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, Анапский район, **с. Варваровка, ул. Калинина, д. 150, корпус \_\_\_,** (далее – Помещение), в соответствии с нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. УК принимает на себя в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, **с. Варваровка, ул. Калинина, дом 150 корпус \_\_\_** (далее – многоквартирный дом), а Собственник обязан в силу ст. 155 ЖК РФ оплатить предоставленные услуги и выполненные работы, в установленном размере и в установленный законом срок.

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 на основании Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5. В состав общего имущества включается и внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

1.6. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулировочного крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

1.7.В состав общего имущества включается внутридомовая система холодоснабжения и отопления, состоящих из стояков, охлаждающих и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.8.В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Приступить к выполнению Договора с даты заключения настоящего Договора, но не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

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

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на оборудовании принадлежащему к имуществу общего пользования многоквартирного дома. **Телефон аварийной службы:** **8 9883360952**

2.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры поставки соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.6. 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.

2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных 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, в том числе путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.9. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.12. По окончании срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший период не позднее 30 дней после окончания срока действия договора.

2.1.13. Отчет предоставляется путем размещения информации в сети интернет на сайте УК: aksanapaplus.ru и на сайте ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru) в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.14. Передать в течение 30 (тридцати) дней после прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, 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.

2.1.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и расчета расходов на их проведение.

2.1.16. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.17. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

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

**2.2. Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в установленные сроки и в установленном порядке, а также в случаях, установленных законом (п. 14 ст. 155 ЖК РФ) - уплаты пени.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника задолженностей за содержание и ремонт общего имущества, предоставленные коммунальные услуги, в том числе обращение в суд.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших в случае невыполнения Собственником обязанности, указанной в п. 2.3.7. настоящего договора, вследствие чего имуществу общего пользования многоквартирного дома нанесен ущерб.

2.2.4. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.5. По своему усмотрению привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества третьих лиц.

2.2.6. 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 ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

2.2.7. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

**2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату УК, предусмотренную разделом 4 настоящего договора.

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 либо химических веществ.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за бытовой мусор, 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 Собственник 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 УК время в занимаемое собственником жилое и нежилое помещение представителей УК для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.8. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них УК или по указанному УК телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

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

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

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

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

**2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения УК, 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 УК сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от УК составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от УК изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества и (или) коммунальные услуги в случае выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошедших по вине УК.

2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

**3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. УК 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. УК не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если он принял 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 содержание и ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает УК 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 УК вправе требовать с Собственника компенсацию убытков и судебных расходов, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.5. Любая 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги:

1) плата за содержание и ремонт общего имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз ТКО.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется для всего срока действия данного договора.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается с учетом выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации по тарифам установленным в соответствии с действующим законодательством. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и потребленные коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на основании выставленной УК квитанции – извещения, согласно условиям, п. 2.1.7 настоящего Договора.

4.5. УК обязан уведомить Собственника о тарифах на коммунальные услуги, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, тарифов вывоза бытового и строительного мусора, и иных услуг путем размещения информации в общедоступном месте для всех Собственников.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

**5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ**

5.1. Контроль за выполнением УК своих обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и/или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

5.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УК;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

* нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
* неправомерные действия Собственника.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его заключения и действует 5 (Пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на 3 (Три) года на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Условие о пролонгации Договора может быть использованонеограниченное количество раз.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3. При расторжении 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 жилого фонда.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

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

7.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора за исключением взыскания задолженности по оплате услуг содержания общего имущества и коммунальных услуг и заключения 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.

Взыскание задолженности по оплате услуг содержания общего имущества и коммунальных услуг производится в судебном порядке по месту оказания услуг по содержанию и управлению- Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка. Указанный адрес является местом заключения и исполнения настоящего договора.

7.4. 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, СМС-сообщениями и сообщений электронной почты.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** | **Собственник** |
|  |  |
| Общество с ограниченной ответственностью «Анапские Жилищно- Коммунальные системы»  Сокращенное наименование организации: ООО «АЖКС»  Юридический адрес: 353450, Краснодарский край, г.Анапа, ул. Омелькова, 21, офис 4.  Фактический адрес: 353454, Краснодарский край, г.Анапа, ул.Омелькова, 21, офис 4  ОГРН: 1152301002424  ИНН: 2301090058 КПП: 230101001  р/с 40702810830000010244 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк г.Краснодар  к/с 30101810100000000602 БИК 040349602  тел. 8(918) 6401749,  Аварийно- диспетчерская служба 89883360952— круглосуточно.  эл.почта: [aksanapa-plus@yandex.ru](mailto:aksanapa-plus@yandex.ru)  сайт: http://aksanapaplus.ru// | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт  Выдан  Код подразделения  Место постоянного проживания  Электронный адрес  Телефон |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Директор**  **ООО «АЖКС»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Филимонова С.Л.) | **Собственник**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |