Договор (типовой)

управления многоквартирным домом

г. Снежинск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Акционерное Общество «Трансэнерго», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны

**Вариант -А:**

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшим Собственник, владеющий жилым помещением №\_\_\_\_\_\_\_ многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Снежинск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на праве собственности (запись регистрации в ЕГРН от \_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_),

**Вариант - Б:**

собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Снежинск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшим Собственники, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании ст.ст. 161.1, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Цель и предмет договора.**

1.1 Целью настоящего договора является обеспечение нормативных условий проживания Собственника в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД) в соответствии с требованиями стандартов по управлению МКД;

1.2 Предметом настоящего договора (п.1.3 - п.1.11) являются отношения Управляющей организации по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также по предоставлению коммунальных услуг Собственнику по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и Собственника по оплате работ (услуг) выполненных (оказанных) правляющей организацией в рамках настоящего Договора.

1.3 Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о выборе Управляющей организации (протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) обязуется выполнять работы, оказывать услуги по управлению МКД, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме; предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения в таком доме (лицам, пользующимся помещениями в этом доме на законных основаниях), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги Управляющей организации в порядке, и сроки установленные настоящим Договором.

1.4 Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, оказываются услуги и выполняются работы по надлежащему содержанию и ремонту, указан в **Приложении № 1** к Договору.

1.5 Перечень работ и услуг:

-по управлению МКД, приведен в **Приложении№ 2** к Договору;

- по содержанию и ремонту общего имущества в МКД приведен в **Приложении№ 3** к Договору;

1.6. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией, приведен в **Приложении № 4** к Договору;

1.7. Управляющая организация оказывает коммунальные услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником (между общим имуществом МКД и личным имуществом Собственника, расположенном в помещении Собственника).

ПРИМЕЧАНИЕ: (Конкретизация пункта 1.7 быть представлена в виде варианта А, либо варианта Б - на выбор Собственника):

**ВАРИАНТ А:**

1.7.1. В эксплуатационную ответственность Управляющей организации входят:

- общедомовые инженерные сети канализации – до места присоединения канализационной разводки в помещении Собственника к канализационному стояку;

- для отопления – вентиля на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.

для холодного и горячего водоснабжения – вентиль на отводе трубопровода от стояка. Если его нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

- общедомовые сети электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

- общедомовые сети газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка), расположенной в помещении Собственника;

- лифтовое хозяйство (при наличии);

- системы пожарной безопасности (при наличии);

- строительные конструкции дома, за исключением оконных заполнений и входной двери в помещение (квартиру).

1.7.2. В эксплуатационную ответственность Собственника входят:

- индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиаторы отопления, сантехнические приборы и инженерные сети, расположенные в помещении Собственника за границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации;

- оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

**ВАРИАНТ Б:**

1.7.1 Эксплуатационная ответственность Управляющей организации и Собственника (в соответствии с п. 8 раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 года), устанавливается в соответствии с приложением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к настоящему договору.

1.8. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон за исключением услуг и работ, не оказываемых (не выполняемых) Управляющей организацией:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого и (или) нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в жилых и (или) нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

* 1. Сторонами договора не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

1.10. Собственник даёт согласие Управляющей организации:

- осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки;

- в согласованное с Собственником время входить в помещение, принадлежащее Собственнику, для оказания услуг (выполнения работ), по надлежащему содержанию элементов общего имущества МКД, находящихся в помещении (проверка работоспособности вентиляционных каналов, исправности газотехнического оборудования, проверки приборов индивидуального учёта энергоресурсов и т. д.);

- на комиссионное проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, в его отсутствие для экстренного устранения аварийной ситуации (о которой достоверно стало известно от любых заинтересованных лиц) возникшей (развивающейся) внутри помещения, принадлежащего Собственнику, причинившей ущерб или грозящей причинением материального ущерба, как имуществу Собственника, так и имуществу, принадлежащему другим Собственникам в этом МКД.

В этом случае Собственники смежных (соседних) помещений в МКД, Управляющая организация принимают меры к немедленному оповещению (уведомлению) Собственника, в помещении которого возникла аварийная ситуация, в том числе и через оповещение доверенных лиц Собственника, о которых он сообщил в соответствии с требованиями п. 3.1.8. настоящего договора, участкового уполномоченного полиции, обслуживающего территорию, на которой расположен данный МКД, обслуживающую организацию, выполняющую работы (оказывающую услуги) по управлению общим имуществом МКД на основании договора с Управляющей организацией. При невозможности оповещения Собственника аварийного помещения Управляющая организация с участием упомянутых заинтересованных лиц принимают меры по проникновению в аварийное помещение с целью выполнения экстренных работ по устранению причины аварийной ситуации с составлением комиссионного Акта. Расходы по восстановлению причинённого ущерба имуществу Собственника, обусловленного необходимостью срочного проникновения в аварийное помещение Собственника, несёт Собственник аварийного помещения. Управляющая организация, представители которой проникли в аварийное помещение Собственника в его отсутствии по основаниям, указанным в настоящем пункте, за свой счёт обеспечивают сохранность имущества во вскрытом помещении Собственника, до его прибытия. Расходы по охране помещения вскрытого аварийного помещения Собственника, понесённые Управляющей организацией, возмещаются Собственником аварийного помещения.

**2. Права и обязанности Управляющей организации**

2.1 Управляющая организация обязана:

2.1.1. По договору управления МКД по заданию собственников помещений в МКД, в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений МКД и пользующимся помещениями в этом МКД лицам.

2.1.2. Представлять ежегодный Отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом путем размещения его в письменном виде в средствах массовой информации, на информационном стенде в месте нахождения Управляющей организации, на сайте Управляющей организации. Собственники могут ознакомиться с Отчетом на бумажном носителе в офисе Управляющей организации. Собственники рассматривают отчет Управляющей организации на общем собрании Собственников МКД течении 30 дней с момента его публикации. В случае если по истечении 30 дней, общее собрание Собственников помещений в МКД по рассмотрению и принятию отчета не проводилось, либо возражения в Управляющую организацию не направлены, отчет считается принятым.

2.1.3. Организовать начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.4. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения в средствах массовой информации, на информационном стенде в месте нахождения Управляющей организации, на сайте Управляющей организации, не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты представления платежных документов .

2.1.5. Совершать иные юридически значимые действия, направленные на управление МКД в интересах Собственника.

2.1.6 Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации **www.oaotransenergo.ru**

2.2 Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. Осуществлять контроль за содержанием и использованием Собственником жилого и (или) нежилого помещения инженерного оборудования в нём, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, путем осмотров в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

2.2.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за оказанные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством самостоятельно, либо путем привлечения по Договору третьих лиц, в том числе путем ограничения или прекращения оказания услуг, подачи коммунальных ресурсов.

2.2.4. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей Собственников помещений.

2.2.5. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником услуг по Договору, праве взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате по Договору и (или) предъявить пени в размере, предусмотренном жилищным законодательством.

**3. Права и обязанности Собственников**

3.1 Собственники помещений обязаны:

3.1.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы по настоящему Договору в сроки, указанные в расчетных документах (квитанциях на оплату) Управляющей организации.

3.1.2. По предложению Управляющей организации рассмотреть на общем собрании:

- перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансового обеспечения средствами собственников помещений МКД.

- иные вопросы, требующие рассмотрения и утверждения общим собранием собственников.

3.1.3. Допускать в помещения Собственника, в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц, с подтверждением их полномочий, для снятия контрольных показаний приборов учета и (или) проведения осмотров технического состояния инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.

3.1.4. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

3.1.5. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета с **23 по 26 числа каждого месяца** и передавать их Управляющей организации по тел.**8(35146)25555, 8(35146)49679, сот. тел. 88002000853**, либо через личный кабинет, либо в письменном виде в офис Управляющей организации.

3.1.6. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, совокупная мощность которых превышает максимально разрешенную потребляемую мощность в квартирах.

3.1.7. Участвовать в общих собраниях жильцов дома и принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания Собственников МКД.

3.1.8. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

3.1.9. Поддерживать чистоту и порядок в жилых и (или) нежилых помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования МКД, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем Собственнику помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.1.10. Информировать Управляющую организацию и Совет МКД о сдаче в аренду и (или) продаже жилых и нежилых помещений.

3.2 Собственник имеет право:

3.2.1. На получение услуг надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья собственников МКД, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с действующими нормами, стандартами и условиями настоящего Договора.

3.2.2. Пользоваться общим имуществом МКД в рамках действующего законодательства.

3.2.3. Инициировать общее собрание Собственников помещений МКД в порядке, установленном законодательством.

3.2.4. Участвовать в приемке работ по содержанию и обслуживанию общего имущества МКД совместно с представителями Совета МКД на основании уведомления Управляющей организации;

3.2.5. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).

3.2.6. На получение информации от Управляющей организации о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, о выполнении договорных обязательств, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием МКД.

**4. Порядок определения стоимости работ (услуг) по договору.**

4.1. Общая стоимость Договора складывается из платы за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги, потребленные Собственником в течение срока действия договора.

4.2. Плата за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

1) плату за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами;

2) плату за содержание жилого и (или) нежилого помещения, включающую в себя: плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;

4.3. Объем предоставленных Собственнику коммунальных услуг определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, стоимость определяется исходя из тарифов, утвержденных в установленном законодательством порядке на соответствующий коммунальный ресурс, услугу.

4.4. Плата за содержание жилого и (или) нежилого помещения, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов на коммунальные ресурсы для содержания общего имущества. Размер платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения в МКД определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.5. Размер расходов Собственника в составе платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД определяется в соответствии с п.9.1.-9.3. статьи 156 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, исходя из тарифов, утвержденных в установленном законодательством порядке на соответствующий коммунальный ресурс.

4.6. Размер платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения, которую Управляющая организация предлагает для утверждения Общему собранию Собственников, рассчитывается Управляющей организацией, исходя из размера необходимых затрат Управляющей организации на выполнение установленного законодательством минимального перечня работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в период равный одному году.

4.7. Установление, изменение размера платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения оформляется протоколом Общего собрания Собственников, который согласуется с Управляющей организацией и становится неотъемлемой частью настоящего договора.

4.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, в установленном законодательством порядке, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом, либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов без оформления дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.9. В случае непринятия на общем собрании собственников решения об установлении платы за дополнительный вид работ (услуг) по содержанию жилого и (или) нежилого помещения, относящийся к работам (услугам) по содержанию МКД – Управляющей организацией применяется размер платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения, установленный органами местного самоуправления Снежинского городского округа для нанимателей муниципальных жилых помещений. При установлении представительным органам местного самоуправления Снежинского городского округа размера новой платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения размер такой платы может применяться Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор.

4.10. В случае возникновения необходимости выполнения работ и услуг, не вошедших в установленный законодательством минимальный перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, Собственники на общем собрании (по предложению Управляющей организации, либо самостоятельно) определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно по отдельному счету-квитанции, прейскуранту или договору. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле собственности в общем имуществе МКД. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны:

- наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

**5. Порядок расчетов**

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.2. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно, в срок до 26 числа месяца, следующего за расчетным по реквизитам платежного документа, предоставленного Управляющей организацией на адрес жилого и (или) нежилого помещения. Неполучение Собственником платежных документов не является основанием для неоплаты.

5.3. В случае, если Собственник не получил, либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.4. Собственник имеет право вносить плату по договору частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих периодов. Все внесенные платежи, а также имеющаяся задолженность учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.5. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.6. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»). При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.7. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунальных ресурсов, предоставленных на содержание общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, между всеми жилыми и (или) нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и (или) нежилого помещения.

5.8. Не использование жилого и (или) нежилого помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого и (или) нежилого помещения и коммунальные услуги.

5.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, невыполнение отдельных видов услуг, Собственник вправе на изменение размера, перерасчет платы за содержание жилого и (или) нежилого помещения и коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**6. Изменение и расторжение Договора**

6.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся в договор на основании согласованного собственниками и Управляющей организацией решения, принимаемого на Общем собрании Собственников, оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме. При этом подписание собственниками помещений в МКД указанных соглашений в виде отдельных документов не требуется.

6.2. Стороны вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.3. Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников на основании решения принятого на Общем собрании собственников.

6.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации, с уведомлением Собственника об этом, в порядке, предусмотренном Договором, но не позднее чем за 2 (два) месяца, в случае:

* если МКД в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, и не могла предусмотреть и предвидеть, окажется в состоянии, непригодном для дальнейшего использования по назначению (для проживания);
* если Собственники на своем Общем собрании приняли иные условия Договора управления МКД, в том числе по установлению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
* если Собственники регулярно не исполняет своих обязательств по Договору.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация:

* одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления Снежинского городского округа и Государственную жилищную инспекцию о прекращении управления для принятия ими соответствующих решений;
* за 30 дней до прекращения действия Договора представить представителю Собственников отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением домом документы;

**7. Порядок проведения общего собрания собственников МКД**

**по инициативе Управляющей организации**

7.1. Общее собрание собственников помещений в МКД (далее по тексту - ОСС) является органом управления МКД. ОСС может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией ОСС, установленной ЖК РФ.

7.2. Уведомление собственников МКД о проведении ОСС, производится по выбору Управляющей организацией любым из указанных ниже способов:

7.2.1. размещение уведомления на доске объявлений в каждом подъезде МКД

7.2.2.размещение уведомления на сайте Управляющей организации www.oaotransenergo.ru

7.2.3. направление уведомления на адрес электронной почты указанной Собственником в реквизитах к Договору;

7.2.4. размещение уведомления в личном кабинете Собственника открытом в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.3. Решение собственника может быть выражено:

7.3.1. Заполнением решения собственника в письменном виде;

7.3.2. Направлением решения собственника в виде скан-копии на электронный адрес Управляющей организации, с электронного адреса Собственника, указанного в реквизитах к Договору;

7.3.3. Заполнением решения через личный кабинет Собственника, открытом в порядке, предусмотренном Договором.

7.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе представителя Управляющей организации и двух собственников помещений МКД.

7.5. Решения общего собрания собственников помещений доводятся до Собственников в течение 5 дней с момента окончания проведения собрания одним из следующих способов:

7.5.1. путем размещения на доске объявлений в подъездах МКД;

7.5.2. путем направления на адрес электронной почты Собственника;

7.5.3. путем размещения в личном кабинете Собственника, открытом в порядке, предусмотренном Договором;

7.5.4. путем размещения на сайте **www.oaotransenergo.ru.**

**8.Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в действие с момента подписания и распространяет свое действие на отношения, фактически возникшие до его заключения, и действует в течение одного года. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, должен быть подтвержден решением общего собрания собственников об отказе пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

8.2. Датой начала деятельности Управляющей организации по исполнению договора управления МКД считается дата внесения органом ГЖИ изменений в реестр лицензий..

**9. Порядок приемки выполненных работ**

9.1. При наличии выбранного общим собранием Собственников Совета МКД, Управляющая организация направляет ежемесячно акт выполненных работ по управлению МКД на согласование уполномоченному Советом МКД лицу.

9.2. При отсутствии избранного Совета дома, услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми Собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа Собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

**10.Контроль за деятельностью Управляющей организацией**

10.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом МКД и (или) лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется в пределах полномочий, определённых действующим законодательством и настоящим Договором.

10.2. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

10.3. Основанием ответственности Собственника является Акт неисполнения Собственником условий Договора.

10.4. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные и (или) некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи членов комиссии.

10.5. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других жилых и (или) нежилых помещений МКД.

10.6. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и боле человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, собственников других помещений МКД. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и (или) принять его, Акт принимается подписанным без участия Собственника при наличии подписей двух и более Собственников помещений МКД. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.

**11.Ответственность Сторон**

11.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого и (или) нежилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

11.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

* + противоправных действий (бездействий) Собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
  + использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
  + не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
  + аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
  + пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

11.4. В случае нарушения срока оплаты, Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.5. В случае нарушения срока оплаты, более чем на 2 месяца Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг с предупреждением собственника не менее чем за 3 календарных дня путем вручения ему уведомления об ограничении (приостановлении) предоставления коммунальных услуг, либо в случае отказа от получения уведомления оформления соответствующего акта с последующим направлением уведомления по электронной почте и (или) через личный кабинет Собственника.

11.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников в форме решения общего собрания.

11.7. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и иных конструкций, размещенных на общем имуществе МКД в нарушение п.3 ч. 2 ст.44 Жилищного кодекса РФ.

**12. Прочие условия**

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником к Управляющей организации в течение срока, установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. К претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается доставленным адресату, если оно направлено: посыльным, заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также телефонограммой, телефаксом, электронной почтой, или иным способом, подтверждающим факт отправки.

12.3. Предупреждение (уведомление) Управляющей организации Собственнику - должнику доставляется путем вручения должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником, в том числе путем передачи Собственнику предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты, или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, либо на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

12.4. Все уведомления (предупреждения) Управляющей организацией доводятся до собственников МКД, по месту его нахождения собственности.

12.5. Все споры по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**13. Порядок хранения Договора и приложений к нему.**

13.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Собственника и Управляющей организации.

13.2. Приложения к Договору составлены в одном экземпляре для каждого МКД и хранятся в Управляющей организации. Собственник может ознакомиться с приложениями в офисе Управляющей организации и (или) на сайте УО.

13.4. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

* + - Приложение №1. Состав общего имущества МКД;
    - Приложение №2. Перечень работ и услуг по управлению МКД;
    - Приложение №3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД;
    - Приложение №4. Перечень коммунальных услуг предоставляемых Собственникам;
    - Приложение №5. Форма акта выполненных работ по управлению МКД;
    - Приложение №6. Правила открытия личного кабинета Собственника.
    - Приложение №7. Реестр собственников
* Приложение №8. (для варианта — Б) Эксплуатационная ответственность Управляющей организации и Собственника

**14. Адреса, реквизиты и подписи уполномоченных Сторонами лиц:**

Управляющая организация: Собственник

(либо лицо, действующее по доверенности Собственника)

456770 Челябинская обл., г. Снежинск

ул. Транспортная, 44 а/я 575

тел/факс 92427/26777

эл.почта: transen@ао-te.ru

ИНН/КПП 7423023178 / 745901001

Р/с 40702810607950003047

ПАО «Челиндбанк» г. Челябинск

К/с 30101810400000000711 БИК 047501711

Начальник цеха №510

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, настоящим даю Исполнителю согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем согласии.

1. Я даю согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора;

2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

- фамилия, имя и отчество;

- адрес регистрации и фактического проживания;

- место рождения; дата, месяц и год рождения;

- гражданство;

- номер мобильного телефона;

- адрес электронной почты;

- согласие на обработку Персональных данных Собственника действует на время действия обязательств по Договору.

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018