**Договор**

**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

 **г. Тверь,**

**г. Тверь «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Вектор-21» (ООО «Вектор-21»), в лице директора Морозова Михаила Александровича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель» с одной стороны, и Собственники жилых помещений многоквартирного дома указанного в п. 1.1. настоящего договора, именуемые в дальнейшем «Собственники» (Реестр подписей Собственников МКД – Приложение №1 к настоящему договору), с другой стороны, заключили настоящий договор на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о нижеследующем.

1. **Предмет договора**

1.1. Исполнитель по заданию и за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** предоставлять коммунальные услуги, с учетом п. 2.1.15 настоящего Договора (далее – Услуги) (далее – МКД), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.

1.3. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Исполнитель обязуется:**

2.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №4) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников.

2.1.2. Не позднее, чем за месяц до истечения срока действия размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, сформировать и предложить Собственникам перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на новый период с учетом обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (если Собственники не согласны с предложенным перечнем работ Исполнителя объем работ определяется самостоятельно в пределах собираемых денежных средств), предлагаемый перечень работ размещается на информационных стендах в подъездах, утверждается председателем и/или советом МКД.

2.1.3. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества МКД на основании которых формируется, перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД.

2.1.4. Контролировать, в случае привлечения, подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, проведении очередных и внеочередных собраний собственников помещений МКД, результатов таких собраний, изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационных стендах МКД и/или в платежных документах, и/или на специализированном сайте в сети «Интернет» – <http://uk-zheu69.ru/> ,<https://dom.gosuslugi.ru> , <https://www.reformagkh.ru/> .

2.1.7. Заключать и сопровождать от имени и в интересах собственников договоры аренды (пользования) общего имущества МКД, в том числе размещений рекламных конструкций, с использованием общего имущества МКД, а полученные средства направлять в равных долях на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

2.1.8. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД. Исполнитель имеет право организовать изготовление технической документации МКД, при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, за счет дополнительной оплаты (оплачивается Собственниками по тарифу специализированной организации, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется).

2.1.9. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей с указанием льгот, предусмотренных действующим законодательством РФ, выставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 5 числа следующего за расчетным месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течение трех дней.

2.1.11. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.1.12. Регистрировать в уполномоченных органах лифты, инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности от своего имени и за счет Собственников.

2.1.13. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить их плановый, ремонт и поверку – за счет средств собственников, снимать начальные и ежемесячные показания ОДПУ, передавать их ресурсоснабжающей организации. Внеплановый ремонт и плановая поверка приборов ОДПУ производится путем целевого сбора (оплачивается Собственниками по тарифу специализированной организации, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется).

2.1.14. Заключать договоры с РСО о приобретении коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.1.15. По факту выполнения работ по содержанию и текущему ремонту МКД оформить акт, утвержденный приказом Минстроя № 761/пр для приема работ путем подписания соответствующего документа и размещения его в системе ГИС согласно законодательства.

2.1.16. В соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе: заверять своей печатью и подписью уполномоченных лиц справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Исполнителем по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации.

2.1.17. Передавать ежемесячно показания индивидуальных приборов учета, установленных в жилых помещениях по электроэнергии, воде, газу, собранных с собственников и нанимателей в ресурсоснабжающие организации.

**2.2. Собственники обязуются:**

2.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставляемого Исполнителем платежного документа.

2.2.2.На общем собрании собственников, согласно ст.161.1 ЖК РФ, избрать Совет дома и председателя Совета МКД, лиц, уполномоченных для приемки и подписания актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту МКД.

2.2.3. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту принимаются, подписываются и возвращаются председателем совета МКД или иными уполномоченными собственниками, ежемесячно (не позднее 10 дней после получения).

2.2.4. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить Исполнителю не позднее 10 дней документ подтверждающий переход права, а так же сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего договора.

2.2.5. В случае временного отсутствия предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

2.2.6. Предоставить Исполнителю копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а так же информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

2.2.7. Известить Исполнителя в течение 3 дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, производить оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего Акта по факту проживания в помещении.

2.2.8. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщить о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

2.2.9. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению.

Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД, без согласования в установленном порядке, а также информировать Исполнителя о проведении таких работ.

2.2.10. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Не позднее 18-го числа текущего месяца передавать Исполнителю или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.

2.2.11. Допускать в помещения в согласованное время работников Исполнителя и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

2.2.12. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

2.2.13. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

2.2.14. Не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

2.2.15. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

2.2.16. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

2.2.17. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

2.2.18. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

2.2.19. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

2.2.20. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.

2.2.21. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении.

За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, причиненного в результате строительных работ, или выноса строительного мусора.

2.2.22. Дополнительно оплачивать, на основании выставленного Исполнителем счета, затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.

2.2.23. Не устанавливать телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

2.2.24. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Исполнителю убытки в полном объеме, расходы за выполненные фактически работы и услуги.

2.2.25. Выполнять требования Исполнителя, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра жилого помещения принадлежащего Собственнику недостатков.

2.2.26.Собственники несут ответственность за установку и замену остекления помещений и балконов (переустройство), обустройство козырьков и образование на них наледи и сосулек в случае причинения вреда жизни и здоровья, а также имуществу третьих лиц.

2.2.27.Не допускать проникновение лиц на крышу, чердачные помещения, технические этажи и подвалы МКД. В случае обнаружения таких лиц незамедлительно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

2.2.28. Передавать ежемесячно показания индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении по электроэнергии, воде, газу в управляющую компанию.

**2.3. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:**

2.3.1. Представлять Исполнителю сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.

2.3.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Исполнителю жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

**3. Права сторон**

**3.1. Собственник имеет право:**

3.1.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных недостатков.

3.1.3. Обратиться к Исполнителю с вопросом взаимодействия с РСО для изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Исполнителю, который устанавливает их за счет Собственника при наличии технической возможности.

3.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.

3.1.6. Направлять Исполнителю заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Исполнителем обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.1.7. Ознакомиться с ежегодным отчетом об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД, размещенным, согласно Стандарта раскрытия информации .

**3.2. Исполнитель имеет право:**

3.2.1.Оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам.

3.2.2. Согласовывать с советом МКД (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год( по согласованию с Советом МКД)

3.2.3. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке.

3.2.4. На сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности, исполнитель имеет право, уменьшить перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.5. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений, а так же представлять интересы Собственников, как неопределенного круга лиц, во всех судебных органах.

3.2.6. Направлять средства, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Исполнителя при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.

3.2.7. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.

3.2.8. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Исполнитель вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя в течение 30 дней – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

3.2.9. Проводить ежегодно индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы и ином необходимом увеличении затрат, с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья 1 раз в год начиная с 1 января 2021 г. при этом дополнительного решения общего собрания собственников не требуется. При этом организация вправе начислять плату за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, применяя индексацию при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

3.2.10. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.2.11. Заключать от своего имени и в интересах Собственников помещений МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в МКД в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установление цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников(для договоров, заключенных после настоящего).

**4. Цена договора и порядок расчетов**

4.1. Цена настоящего договора состоит:

4.1.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя:

- плату за услуги по управлению МКД;

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- плату за содержание и обслуживание лифтов (Плата определяется и изменяется в соответствии с ценой определяемой специализированной организацией);

- плату за обслуживание ВДГО (Плата определяется и изменяется в соответствии с ценой определяемой специализированной организацией);

- плату за коммунальный ресурс на электроснабжение, холодное (ХВС) и горячее (ГВС) водоснабжение и водоотведение ХВС и ГВС на содержание общего имущества (Плата определяется и изменяется в соответствии с ценой определяемой ресурсоснабжающей организацией и РЭК Тверской области);

4.1.2. Техническое диагностирование газового оборудования, отработавшего нормативный срок (оплачивается Собственниками по тарифу специализированной организации, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется).

4.1.3. Внеплановый ремонт и плановая поверка приборов ОДПУ производится путем целевого сбора (оплачивается Собственниками по тарифу специализированной организации, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется).

4.2. Цена договора по п. 4.1.1. на момент заключения составляет с квадратного метра общей площади жилого помещения, в том числе с коммунальными ресурсами, потребляемыми при содержании общего имущества и техническим обслуживанием внутридомового газового оборудования  \_\_\_\_\_\_\_ руб.

4.3.Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.4. В случае если общим собранием не приято решение об утверждении плана работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на новый период Исполнитель выполняет работы, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему договору, с учетом повышенного размера платы.

4.5. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Исполнителем в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

4.6. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников плата за обслуживание лифта начисляется только фактически проживающим в МКД, оборудованных лифтами, по спискам переданных председателем и/или советом МКД с предоставлением соответствующих актов.

4.7. Оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД по прямым договорам, производится собственниками напрямую в РСО. В таком случае, в платежном документе для оплаты указываются реквизиты РСО, предоставляющей соответствующий КР в МКД, (непосредственно РСО или указанного РСО платежного Агента).

4.8. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

4.9. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Исполнителем платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Исполнителю для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

4.10. Оплата по платежным документам производится Собственниками на расчетный счет Исполнителя в безналичном порядке через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами.

4.11. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги производится на расчетный счет Исполнителя и погашаются в следующем порядке:

1) Просроченная задолженность Собственника за предыдущие периоды;

2) Погашение текущих платежей Собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

3) Оплата пени.

4.12. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**5. Ответственность сторон**

5.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств указанных в разделе 2 настоящего договора определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

5.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Исполнителю в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Исполнителю, имуществу Собственника и третьих лиц.

5.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Исполнителя не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

5.5. Условия освобождения Исполнителя от ответственности:

5.5.1. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

* действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
* использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;
* аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.5.2. Исполнитель освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

5.6. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.7. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

5.8. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии).Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.

5.9. При поступлении Исполнителю обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Исполнителя. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Исполнителя.

**6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Срок действия настоящего договора \_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) года/лет с даты заключения.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях принятых на общем собрании Собственников помещений в МКД. Изменение условия настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

6.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 1 месяц до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления МКД. Односторонний отказ Собственников от исполнения договора может быть произведен при наличии документальных доказательств неисполнения обязательств Исполнителем, при условии погашения задолженности Собственников перед Исполнителем и оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов по исполнению договорных обязательств, включая расходы за фактически выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, расходы Исполнителя по оплате коммунальных услуг по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

6.6. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники обязаны письменно уведомить Исполнителя о намерении расторгнуть договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных копий протокола общего собрания Собственников, бланков голосования и документов, подтверждающих факт неисполнения Исполнителем обязательств по договору.

6.7. В случае расторжения договора обработка Исполнителем персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

**7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Твери в форме очно-заочного голосования, указанного в протоколе от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и хранящегося в ООО «Вектор-21», копия настоящего Договора, заверенная директором управляющей организации, хранится у председателя Совета МКД.

7.2. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных СМС-оповещение, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных..

**Список приложений к договору:**

1. Реестр подписей собственников МКД (Приложение №1).
2. Общая характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2).
3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности (Приложение № 3).
4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений (Приложение № 4).

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес: 170043 г. Тверь, б-р Гусева, д.45, к.2Телефон: (4822) 51-62-38, 42-51-54e-mail: zheu\_21@mail.ru, uk\_zey@mail.ruИНН: 6950149391, КПП: 695001001р/с 40702810513510001716 , БИК: 042007855Филиал № 3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж к/с 30101810545250000855 |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |