**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Нижегородская область, г. Балахна «01» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК Коммунальщик», в лице генерального директора Казнина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: **Нижегородская область, город Балахна, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, выступающие одной стороной в договоре и именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) на условиях, утвержденных решением Общего собрания.

1.2.Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Утверждение собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

1.3.Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего договора, а также Конституцией Российской Федерации, нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, другими правилами, исходящими из ГК РФ и ЖК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется границах землепользования, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору), и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, нарядов, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома). В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.9. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения.

1.10. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.11. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1. настоящего Договора.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и иные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.5. Собственник помещения дает 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

2.6. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1к настоящему Договору.

2.7. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей компанией и включенных в цену договора, согласованную сторонами в Приложении № 4к настоящему Договору.

2.8. Границы землепользования по санитарной уборке придомовой территории согласованы сторонами и указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.9. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**3. ПРАВА ИОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая компания обязана**:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (ам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.4. Осуществлять обслуживание и ремонт коллективной антенны в многоквартирном доме.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.6. Инициировать и проводить от имени и за счет собственников общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вносить предложения для обсуждения вопросов, поставленных на голосование, в том числе утверждение изменений условий договора, утверждение перечня и видов работ и услуг, установление размера платы за жилое помещение и др. вопросов, связанных с надлежащим выполнением работ и оказанием услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей компанией. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по заявкам Собственников, а также устранять аварии в сроки, установленные законодательством.

 3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем указания ее на информационных стендах или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.11. Хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.12. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение, и провела комиссионное обследование с составлением акта, в котором указаны причины возникновения недостатков и дефектов.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме и коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня утверждения новых тарифов на коммунальные услуги и изменения размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги, справок о составе семьи и иные предусмотренные действующим законодательством документы при отсутствии задолженности Собственника по настоящему Договору.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и ввести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.21. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, кроме случаев возникновения аварийных ситуаций, требующих неотлагательного применения мер по их устранению.

3.1.22. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.23. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений или вручается председателю совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия – любому Собственнику помещений в многоквартирном доме с целью доведения информации, содержащейся в отчете, до сведения всех собственников.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.26. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.27. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения управляющей организации.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.29. Не позднее, чем за 3-е (три) суток предупреждать Собственника о временном (вынужденном) приостановлении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций.

3.1.30. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**3.2. Управляющая компания вправе**:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору другим организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями раздела 4 настоящего Договора.

3.2.4. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и общего имущества многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.6. Заключить соглашение с Собственником жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, для возмещения разницы размера платы за жилое помещение, установленной в соответствии с условиями настоящего Договора, и размера платы за жилое помещение законодательно установленной для граждан органом местного самоуправления.

3.2.7. Требовать доступа в помещения Собственника при необходимости производства аварийных работ, проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым осуществляется только через помещения Собственника.

3.2.8. В случае возникновения аварии инженерных систем в помещении Собственника, в его отсутствии, вызвать последнего или его представителя в любое время суток по телефонам, указанным Собственником для оперативной связи.

3.2.9. В случае невнесения Собственником помещения платы за коммунальные и прочие услуги, по настоящему договору, ограничить предоставление услуг вплоть до отключения в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.10. Проводить осмотр общего имущества в многоквартирном доме и по его результатам составлять акт осмотра.

3.2.11. В период действия договора если собственники не приняли на общем собрании виды работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.12. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления в подъездах многоквартирного дома или доведения до сведения Совета многоквартирного дома.

3.2.13. Произвести индексацию платы за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту в одностороннем порядке в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.14. По собственному усмотрению инвестировать собственные средства на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с последующим возмещением затрат на проведение таких работ за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.15. 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в целях надлежащего исполнения настоящего договора в рамках действующего законодательства.

3.2.16. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.17. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.18. Размещать на платежных документах рекламную и иную информацию интересах населения. 3.2.19. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

3.2.20. Ограничивать проведение строительно-монтажных и отделочных работ в помещении Собственника при нарушении последним условий настоящего Договора и регламентов, а так же действующих нормативных правовых актов Правительства РФ.

3.2.21. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Собственника во всех федеральных, муниципальных, надзорных органах, в том числе и судебных инстанциях.

3.2.22. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

**3.3. Собственник обязан**:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также за дополнительно оказанные услуги Управляющей компании на основании заявок Собственника. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование теплоносителя из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также общего имущества в многоквартирном доме, находящегося в жилых и нежилых помещениях собственников.

3.3.8. Своевременно оплачивать работы и услуги в размере и порядке, предусмотренных настоящим Договором. Участвовать в требуемых расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.9. Предоставлять по требованию Управляющей компании необходимую для управления документацию.

3.3.10. Предоставить Управляющей компании контактные телефоны своих представителей, имеющих доступ в помещение, для обеспечения выполнения условий настоящего Договора.

3.3.11. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений собственников своевременно вызывать аварийную службу Управляющей компании.

3.3.12. Уведомлять Управляющую организацию о сдаче в наем принадлежащего ему помещения, с обязательным указанием всех лиц имеющих право пользования данным помещением и в течение какого срока.

3.3.13. Допускать в принадлежащее ему помещение сотрудников Управляющей компании для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, снятия показаний установленных приборов учета потребляемых ресурсов, их проверке, а также для проведения профилактических работ на инженерных сетях.

3.3.14. В случае аварии на инженерных системах в помещении Собственника обеспечить незамедлительный доступ сотрудников Управляющей компании в помещение в любое время суток самостоятельно, либо через своего представителя. В случае невыполнения Собственником данного обязательства, Управляющая компания в случае аварии на инженерных системах, в помещении Собственника, вскрыть его в установленном порядке с составлением Акта вскрытия с привлечением сотрудников правоохранительных органов, если Управляющая компания полагает, что по характеру аварии никаким другим способом ликвидировать ее не представляется возможным.

3.3.15. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о Государственной регистрации права собственности на помещение в 5-дневный срок с момента его получения с целью актуализации информации о Собственниках жилых помещений.

3.1.16. Проводить ежегодное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в соответствии со ст.45 Жилищного кодекса РФ;

3.3.17. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с Правилами проживания, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иной документации согласно действующему законодательству.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии и в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору жилого/нежилого помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Содействовать Управляющей компании в работе с Собственниками в пределах, отнесенных к его компетенции.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.7. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Получать от Управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.4.9. Проводить осмотр общего имущества в многоквартирном доме и по его результатам составлять акт осмотра.

3.4.10. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

3.4.11. Требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы) в соответствии с утвержденным перечнем работ и услуг. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в приложении № 4 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

4.5. Индексация размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится Управляющей организацией в одностороннем порядке в связи:

- ростом цен на услуги подрядных организаций;

- увеличением расходов и ростом цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- изменением нормативов образования (накопления) бытовых отходов;

- изменением перечня работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оказываемых по настоящему договору, т.е. изменением объемов, количества и периодичности и видов выполняемых работ, оказываемых услуг (после утверждения данного вопроса на общем собрании собственников);

-принятием собственниками решения о проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Собственники информируются о принятом общим собранием решении об изменении размера и сроков действия платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения путем размещения данной информации в платежных документах (квитанциях) или на информационных стендах подъездов многоквартирного дома за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.7. Собственники помещений 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.

4.8. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.13. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

4.14. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, утвержденным Управляющей компанией .

4.15. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме между собственниками и Управляющей организацией определены в соответствии с условиями настоящего Договора (Приложение № 2 к настоящему Договору).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, действующем на момент оплаты от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Взысканные пени остаются в распоряжении Управляющей компании для покрытия расходов по обеспечению сбора платежей и/или для расчета с поставщиками и подрядчиками, предоставляющими работы/услуги.

5.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.6. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.7. В случае отказа в допуске в помещение Собственника представителей Управляющей компании, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ ложится на Собственника помещения.

5.8. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате несанкционированной замены, ремонта, установки оборудования, механизмов, материалов (замены батареи, части стояка, электропроводки и т.д.) собственниками/нанимателями в принадлежащем (занимаемом) им помещении.

5.10. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам собственников, нанимателей в том числе:

- по обязательным платежам;

- плате за содержание и ремонт помещений;

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за невыполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за техническое состояние общего имущества, возникшее до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание, ремонт и капитальный ремонт.

5.11. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации, вследствие невыполнения собственниками/нанимателями обязанностей в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.12. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому и/или имуществу Управляющей организации в результате его действий или бездействий, в размере действительного причиненного ущерба, если не докажет, что ущерб, причиненный многоквартирному дому и/или имуществу Управляющей организации произошел не по вине его лично и/или членов его семьи, не являющихся собственниками помещения в многоквартирном доме.

5.13.В случае неисполнения собственниками обязанностей по решению вопросов проведения текущего и капитального ремонта, и (или) неисполнения собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и пользователями помещений, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.14. Собственники, не обеспечившие допуск к расположенным в помещении и обслуживаемым по настоящему договору инженерным сетям и оборудованию работников Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, электроснабжения для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

**6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ДОПОЛНЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ К ДОГОВОРУ**

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его утверждения (акцептования) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или подписанием собственниками помещений в многоквартирном доме, вступает в силу **с 01 апреля 2015 года** и действует **до 31 марта 2020 года.**

6.2. Утверждение собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием (при наличии кворума).

6.3. Договор заключается путем составления одного документа, такой договор считается «Генеральным» и заключенным с каждым собственником.

6.4. Подлинный экземпляр договора, подписанный сторонами хранится у Управляющей организации, при необходимости каждый собственник может получить заверенную копию договора. Аналогичный порядок заключения имеет распространение на порядок заключения дополнительных соглашений к настоящему договору.

6.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

**7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор управления может быть досрочно прекращен по соглашению сторон.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.3. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

7.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

7.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены в подъездах многоквартирного дома.

8.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом, а в случаях, предусмотренных настоящим Договором, любым Собственником, актов выполненных работ и оказанных услуг;

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

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

8.5. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

8.6. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома, разграничение эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.
2. Приложение № 2. Разграничение эксплуатационной ответственности между Собственниками и Управляющей организацией.
3. Приложение № 3. Границы санитарной уборки придомовой территории.
4. Приложение № 4. Перечень обязательных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.