ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г.Стерлитамак «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

 Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно – эксплуатационный участок №15», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания»,** в лице директора Гаврилиной Валентины Петровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Собственник(и) жилого (нежилого) помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м., расположенной на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_\_-этажного многоквартирного дома №\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Стерлитамака \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Указать полностью ФИО гражданина или наименование ЮЛ или Муниципального образования)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(Документ подтверждающий право собственности)

именуемый в дальнейшем «**Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор является договором присоединения к основному договору управления многоквартирными домами №1 от 01.12.2009г., заключенного с товариществом собственников жилья на основании решения №7 от 05.11.2009г. правления товарищества собственников жилья, его условия являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, членов ТСЖ, в том числе и для лиц, ставших собственниками помещений (членами ТСЖ) впоследствии.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилья об утверждении (согласовании) управляющей организации, утверждении (согласовании) договора управления, заключенного с товариществом собственников жилья и хранящегося по адресу: ул.Одесская, 125, в котором с ним можно ознакомиться.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в помещениях в Многоквартирном доме.

2.2. Собственники поручают, а Управляющая компания, в соответствии с приложением к настоящему Договору, указанному в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, решать вопросы пользования общим имуществом дома, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным протоколом общего собрания.

2.3. В состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.4. Согласно п.1 ст.4 Федерального закона РФ №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» право собственности по нижеперечисленным отходам:

- отходы из жилищ не сортированные,

- отходы из жилищ крупногабаритные,

- отходы (мусор) от уборки придомовой территории принадлежит собственнику (нанимателю, арендатору) помещения, как собственнику материалов, полуфабрикатов, сырья или продуктов, а также товаров (продукции), в результате использования которых эти отходы образовались.

2.5. Согласно п.3 ст.4 закона №89-ФЗ при передаче, складировании в контейнеры для ТБО, бросании на придомовую территорию отходов указанных в п.2.4. настоящего договора, право собственности на отходы остается за жителем.

2.6. Состояние общего имущества в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора отражено в передаточном акте, актах осмотра и приложениях к нему.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственника.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отраженном в приложении №1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен на основании решения правления ТСЖ, либо общим собранием собственников помещений дома с соответствующим изменением размере платы. Запрещается изменять перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в отношении обязательных работ, предусмотренных законодательством.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника 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 (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление.

Для этого Управляющая компания обязуется организовать заключение договоров на снабжение коммунальными ресурсами и водоотведение с ресурсоснабжающими организациями, а также осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (например, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников, принятом на законных основаниях.

3.1.5. Информировать Собственников о заключении договоров, предусмотренных пунктами 3.1.3. и 3.1.4. настоящего договора и порядке их оплаты.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, указанному в соответствующем документе, Управляющая компания обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов и иных законных пользователей помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения, при этом Управляющая компания обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных законных пользователей помещений, в следующие сроки:

- в рабочие дни с 17-00 до 8-00 следующего дня,

- в предпраздничные дни с 16-00 до 8-00 следующего дня,

- в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

3.1.8. Телефон аварийно – диспетчерской службы: 24-83-13, антенная служба: 28-57-97.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным законным пользователем помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение средств и не оспорила причину возникновения недостатка или дефекта, как результат свой вины.

3.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера оплаты по настоящему Договору пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, за управление, содержание и текущий ремонт данного имущества, коммунальные и другие услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.15. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Хранить документацию (базы данных), переданную по Акту передачи организацией, ранее управляющей Многоквартирных домом //Собственником //заказчиком-застройщиком (ненужное зачеркнуть), в соответствии с перечнем, приложенным к Акту; вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и экспертиз; по требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.17. Обеспечить по требованию Собственника или иных законных пользователей помещений, действующих по письменному распоряжению Собственника и несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Согласовать с Собственником или иными законными пользователями помещений время доступа в помещение **не позднее чем за 3 рабочих дня** до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Направлять Собственнику в случае необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме. Данные предложения направляются либо путем вывешивания объявления о созыве общего собрания Собственников Многоквартирного дома либо путем устного сообщения с занесением в протокол на общем собрании Собственников Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника или иных законных пользователей помещений производить сверку платежей за управление Многоквартирным домом, 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, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.22. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется (по письменному требованию Собственников) на общем собрании Собственников Многоквартирного дома, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственников. Отчет может быть размещен на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников Многоквартирного дома.

3.1.23. На основании письменной заявки Собственника или иного законного пользователя помещений направлять своего сотрудника для составления акта, фиксирующего нанесение ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.24. Соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством РФ в области охраны окружающей природной среды и здоровья человека; разрабатывать проекты нормативов образования отходов и лимитов на размещение отходов в целях уменьшения количества их образования; проводить инвентаризацию отходов и объектов их размещения; организовать вывоз отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов из специально установленных контейнеров как лично, так и с привлечением специализированных организаций. При этом право собственности на отходы (в том числе и отходы с придомовой территории и собранные в специальных контейнерах) принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома до момента отчуждения их на объектах окончательного размещения отходов на полигоне (свалке).

3.1.25. Не допускать несанкционированного использования третьими лицами общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. В случае принятия собственниками помещений на общем собрании решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, либо его части, Управляющая компания обязана заключить от своего имени соответствующие договоры с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора по цене не ниже рыночной. Средства, поступившие на счет Управляющей компании от использования общего имущества собственников, за минусом вознаграждения и расходов Управляющей компании, должны быть направлены на увеличение объемов услуг и работ, сверх запланированных на текущий год, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо аккумулироваться на счете Управляющей компании, как дополнительный источник финансирования при проведении капитального ремонта. Решение о направлении денежных средств от использования общего имущества принимается Управляющей компанией самостоятельно в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества Многоквартирного дома, при этом вознаграждение Управляющей компании не может превышать 10% от общей цены возмездного договора.

3.1.26. В случае принятия собственниками помещений на общем собрании решений о страховании общего имущества дома, заключить от своего имени договор страхования общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. 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, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в данном Многоквартирном доме.

**3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) помещения в меньшем размере, нежели плата, установленная настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном Сторонами порядке, приведенном в разделе 3 настоящего Договора.

3.2.3. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений по договору социального найма, найма жилого помещения, аренды, заключенному с пользователями помещений.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями, изложенными в разделе 4 настоящего Договора.

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

3.2.6. Устанавливать для Собственников Многоквартирного дома предельные значения электропотребления оборудованием, установленным Собственниками в помещениях.

3.2.7. Контролировать соблюдение Собственниками и иными законными пользователями помещений соблюдения требований жилищного законодательства, а при выявлении нарушений составлять соответствующие Акты и применять санкции, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.8. Требовать от Собственника или иного законного пользователя помещений в случае осуществления ими переустройства или переоборудования помещения восстановления его в первоначальном состоянии, соответствующем технической документации на Многоквартирный дом, находящейся у Управляющей компании, либо согласования данного переоборудования или переустройства с соответствующими органами с внесением изменений в характеристиках помещений в техническую документацию Многоквартирного дома.

3.2.9. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание Собственников Многоквартирного дома.

3.2.10. Требовать от соответствующих муниципальных структур возмещение разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственников - граждан, плата которым законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

3.2.11. Привлекать для исполнения обязательств по настоящему Договору третьих лиц, в том числе и организации.

 3.2.12. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Периодичность проверки правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета **не чаще 1 раза в 3 месяца.**

 3.2.13. Осуществлять контроль за соблюдением гражданами, которые проживают либо пользуются любыми помещениями в Доме, противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

 3.2.14. Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется согласно Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, в части оплаты за отопление согласно действующих правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307, пункты 15-28 и пунктов 1-4 приложения №2 Правил.

 3.2.15. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за оказанные услуги.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные и принятые в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения 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 населенном пункте более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей внутри помещения(ий);

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

в) обеспечивать надлежащее, соответствующее законодательным требованиям, состояние индивидуальных приборов учета ресурсов;

г) не осуществлять без письменного согласия Управляющей компании 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;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) 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;

ж) 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;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. 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.

3.3.6. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты 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 и взаимодействия Управляющей компании с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, 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 заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.7. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Передавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг ежемесячно до конца месяца.

**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 общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Привлекать за счет Собственников для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. 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.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

**4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.**

4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложении №1 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае непредоставления Собственником показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг ежемесячно до конца месяца, плата за коммунальные услуги рассчитывается по среднемесячному расходу.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства из расчета на 1 кв.м. общей площади помещения.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, на момент заключения настоящего договора определен в приложении №1.

4.6. В последующем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме может индексироваться при наличии соответствующих оснований, таких как изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей и иных не противоречащих закону оснований, но не более чем на 30% от установленного размера платы. При таких условиях размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.7. При наступлении законных оснований для пересмотра размера платы за содержание и ремонт жилого помещения принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы не требуется.

4.8. Отсутствие законных оснований для пересмотра размера платы за содержание и ремонт жилого помещения приводит к необходимости изменения размера такой платы только в соответствии с решениями правления ТСЖ или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.9. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, жилищные и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на расчетный счет Управляющей компании.

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, а также за коммунальные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, 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.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Собственник 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.

4.15. 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.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника.

4.18.1. Решение (п. 4.18) принимается с учетом предложений Управляющей компании, предписаний уполномоченных органов власти.

4.18.2. Решение (п. 4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**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. Управляющая компания не несет ответственности по недоделкам, невыполнению работ и услуг, неудовлетворительному состоянию отдельных элементов общего имущества, возникших до заключения настоящего договора.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. 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.

5.5. В соответствии со статьями 162 - 164 ЖК РФ и условиями настоящего договора, Управляющая компания отвечают только за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Услуги и работы по содержанию и ремонту самого жилого помещения (т.е. имущества, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме) выполняются в соответствии с иными договорами за отдельную плату.

5.6. В случае причинения ущерба имуществу Собственника (нанимателя) помещения многоквартирного дома в результате недофинансирования работ и услуг, в связи с неполной оплатой либо несвоевременным внесением платы других собственников (нанимателей) данного дома, указанные собственники (должники) несут солидарную с управляющей компанией ответственность.

5.7. Объем ответственности управляющей компании не может быть больше, чем объем обязательств предусмотренных по настоящему договору.

**6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей**

**компанией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, определенными на общем собрании.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

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

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) В остальных случаях, установленных п.п.8.1., 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, а также по общим основаниям согласно гражданского законодательства РФ.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей компании.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор считается надлежаще исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. Споры**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**9. Форс-мажор**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_г.

10.2. 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.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 12 страницах и содержит 1 приложение.

**Приложения:**

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**11. Реквизиты Сторон**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ СОБСТВЕННИК**

**ООО «ЖЭУ №15»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**