**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ,**

**расположенным по адресу: г. Ульяновск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Ульяновск «\_\_\_**» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Созвездие», зарегистрированное по адресу: 432071, г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 37, кв. 10, фактический адрес: г. Ульяновск, 1 пер. Мира, д. 2, ИНН 7325124890, КПП 732501001, в лице директора Стрельникова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., именуемое далее по тексту «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНОЛОГИЯ, используемая в тексте договора**

Управляющая организация - это организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома, выполнять решения собственников, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

Собственник - физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство. Застройщик несет расходы по содержанию объекта долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи объекта участником долевого строительства.

Жилое помещение (квартира) - обособленная часть многоквартирного дома, состоящая из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за жилое помещение/нежилое помещение — сумма платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных видов услуг и работ, указанных в настоящем договоре и иных их видов, утвержденных на общем собрании Собственников.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Жилищные услуги - услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) — совокупность жилищных и коммунальных услуг.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода сточных бытовых вод).

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий придомовую территорию в установленных границах и расположенный на нем индивидуально-определенное здание, которое состоит из жилых (нежилых) помещений (квартир), которые находятся в собственности одного или более лиц (собственников) и помещений общего пользования, находящихся в общей долевой собственности.

Общее собрание собственников — высший орган управления многоквартирным домом.

Решение общего собрания собственников — принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимавших участие в данном собрании собственников помещений многоквартирного дома, по вопросам, поставленным на голосовании. Решение собственников является обязательным для исполнения Управляющей организацией, всеми собственниками помещений, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на выполнение решений собственников, принятых на общем собрании, для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников (нанимателей) жилищными, коммунальными и прочими услугами.

Место общего пользования — обособленная часть многоквартирного дома, не являющаяся частью квартиры и предназначенная для обслуживания более одного жилого (нежилого) 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 жилого (нежилого) помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Общее имущество собственников — помещения в многоквартирном 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, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально- бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства данного дома и расположенные на указанном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Перечень работ выполняемых по текущему ремонту, оговорен в ст. 6 настоящего договора и может быть изменен (дополнен) по решению общего собрания собственников.

Капитальный ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Застройщика (Собственника) на инженерных системах, системе газоснабжения устанавливается по актам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающей организацией.

Внутренняя граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом - Застройщика (Собственника) устанавливается:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до первых запирающего устройств, расположенных на ответвлениях от стояков данных инженерных сетей. При отсутствии запирающего устройства и (или) их снятия без согласия Управляющей организации, в том числе до начала действия настоящего договора — до первых сварных соединений на стояках инженерных сетей и резьбы на них;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения - до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуального, общего (квартирного) прибора учета и(или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Застройщику (Собственнику), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Застройщику (Собственнику) - до стены квартиры со стороны подъезда многоквартирного дома. Индивидуальный (квартирный) электросчетчик к общему имуществу не относится.

Энергетическая эффективность - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю.

**1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с принятым решением Застройщика (Собственников) жилых/нежилых помещений, деятельность Управляющей организации направлена на выполнение данных решений, с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников в многоквартирном жилом доме.

1.2. Управляющая организация по поручению Застройщика (Собственника) за плату обеспечивает оказание коммунальных услуг, управление, содержание и ремонт общего имущества Застройщика (Собственников) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Ульяновск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_ в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с перечнем работ и услуг, приведённых в разделе 6 настоящего договора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится при наличии решения общего собрания Собственников о его выполнении и финансировании Собственниками с учетом предложении Управляющей организации.

1.3. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений общих собраний Собственников, вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом от имени Застройщика (Собственников) и в интересах Застройщика (Собственников) помещений, а также в собственных интересах:

1.3.1. На основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Застройщика (Собственников), по их поручению посредником в отношениях с ресурсоснабжающими организациями при заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов, с целью получения Застройщиком (Собственниками) коммунальных услуг (ХВС, ГВС, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) надлежащего качества и рационального использования энергетических ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии), энергосбережения и повышения энергетической эффективности жилых домов;

1.3.2. на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Застройщика (Собственников), по их поручению посредником в отношениях с подрядными организациями, в целях получения Застройщиком (Собственниками) качественных услуг по содержанию, ремонту, аварийно-диспетчерскому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме, по сбору и вывозу ТБО, услуг по начислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, обслуживанию лифтового оборудования, обслуживанию автоматического запирающего устройства входной двери подъездов, коллективной антенны;

1.3.3. на основании настоящего договора выступает от имени, за счет и в интересах Собственников, по их поручению посредником в отношениях с организациями, оказывающими услуги по реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года «Об энергосбережении и энергетической эффективности».

1.4. Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанным в разделе 6 настоящего договора.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и определены в соответствии с пунктами 1.1., 1.2.,1.3. настоящего договора.

1.6. Ориентировочная цена договора определяется как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения на размер платы за жилое (нежилое) помещение, утверждённый Застройщиком (Собственниками) жилых и нежилых помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Настоящий договор является смешанным договором, а также доверенностью от имени Застройщика (Собственников) на совершение действий, на которые имеются права и обязанности у Управляющей организации.

1.8. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома обеспечивается Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана, а застройщик (Собственники) уполномочивают ее:**

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с момента даты, определенной общим собранием Собственников и подписания его сторонами, но не ранее выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров на оказание услуг и выполнение работ:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки установленные действующим законодательством Российской Федерации;

- по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО) из многоквартирного дома и придомовой территории;

- по обеспечению работы лифтового хозяйства;

- по обеспечению работы автоматического запирающего устройства входной двери;

- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;

- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, газовых сетей в зоне эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»;

- по начислению, сбору и перерасчету платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги;

- по коммунальным услугам:

- по обеспечению отоплением и горячим водоснабжением;

- по обеспечению холодным водоснабжением и водоотведением;

- по обеспечению электроснабжением;

- по энергосбережению и повышению энергетической эффективности при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;

- по проведению энергоаудита многоквартирного дома при наличии финансирования Собственниками, с учётом предложения Управляющей организации;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по договору

- заключать договоры на пользование общим имуществом многоквартирного дома с определением их стоимости по своему усмотрению.

- осуществлять контроль и надзор за исполнением условий вышеуказанных договоров пользователями общего имущества многоквартирных домов;

- фиксировать факты неисполнения (частичного или полного) или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств;

- контролировать выполнение подрядными и ресурсоснабжающими организациями своевременность и качество выполняемых работ и оказываемых услуг;

2.1.4. информировать Застройщика (Собственника) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в местах, определенных для размещения объявлений;

2.1.5. хранить и постоянно вносить в имеющуюся техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;

2.1.6. осуществлять прием заявлений, жалоб, предложений и обращений Застройщика (Собственников), а также направлять им ответы на них, в соответствии с действующим законодательством;

2.1.7. направлять своего представителя, на основании заявки Застройщика (Собственника) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Застройщику (Собственников) помещений в многоквартирном доме или помещению Застройщика (Собственника).

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Застройщиком (Собственником) время, проверки технического состояния общего имущества многоквартирного дома, жилых и нежилых помещений, инженерно-технического оборудования, работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Застройщиком (Собственником), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.1.9. информировать Застройщика (Собственников) о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением актов выполненных работ, в соответствии с разделом 9 настоящего договора

2.1.10. предупредить Застройщика (Собственника) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Застройщиком (Собственником) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов соседей и других Собственников. В случае повторных нарушений либо неисполнения требований о необходимости устранить нарушения потребовать соблюдения норм и правил в судебном порядке.

**2.2. Управляющая организация имеет право, а Застройщик (Собственники) предоставляют ей право:**

2.2.1. а) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) представлять интересы Собственников в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления города Ульяновска, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;

в) предъявлять требования к Застройщику (Собственнику) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае не оплаты, принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ;

г) в случае непредставления Застройщиком (Собственником) Управляющей организации показаний индивидуального прибора учета более 3 месяцев подряд плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, начиная с расчетного периода, за который Застройщиком (Собственником) не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода включительно, за который Застройщик (Собственник) предоставил Управляющей организации показания прибора учета;

д) принимать в полном объеме или частично работы и услуги, а также устанавливать и фиксировать факт их неисполнения (полного или частичного) или ненадлежащего исполнения, предусмотренные подпунктами "б" и "в" пункта 2.1. настоящего Договора;

е) в случае превышения объема денежных средств, собранных Собственниками жилых помещений, на оплату счетов-фактур, выставленных ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения использовать данные средства в соответствии с п.п. "ж" пункта 2.2.1. настоящего Договора.

ж) средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных ресурсов, направлять на оплату работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности использования коммунальных ресурсов Собственниками и иных услуг, а также проведение работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Такие средства также могут быть направлены Управляющей организацией на возмещение убытков, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям, явившихся следствием не выполнения Застройщиком (Собственниками) своих обязательств.

з) привлекать инвестиционные средства в Общее имущество в целях обеспечения возможности экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг с их последующим возмещением за счёт экономии по предоставлению коммунальных и жилищных услуг. В случае если Управляющая организация не может гарантировать получение экономии от предоставления жилищных и коммунальных услуг, то решение о привлечении инвестиционных средств в Общее имущество обязана согласовать с Застройщиками (Собственниками). До полного возмещения инвестиционных средств оборудование, установленное за счет инвестиционных средств является собственностью Управляющей организации, либо иной организации с которой у Управляющей организации заключен договор на привлечение инвестиционных средств.

и) требовать в заранее согласованное с собственником (представителем собственника) время доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации 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;

к) требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб;

л) приостанавливать и ограничивать предоставление услуг (горячего водоснабжения, водоотведение, электроснабжение) по договору в случае просрочки Застройщиком (Собственником) оплаты оказанных услуг в соответствии с действующим законодательством.

м) затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачивающиеся Застройщиком (Собственниками) дополнительно, использовать на аварийно­восстановительные и ремонтные работы без дополнительного согласования с Застройщиком (Собственниками), н) при выявлении Управляющей организацией в квартире Собственника временно проживающих лиц и невнесении за них платы за потребленные коммунальные услуги, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки, а так же произвести начисление платы за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих граждан в жилом помещении Собственника.

2.2.2. Заключать договора с платёжным агентом (специализированной организацией) от имени и за счёт Застройщика (Собственников) по сбору и начислению денежных средств за управление, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги (ресурсы).

2.2.3. Проводить энергоаудит многоквартирных домов и заключать энергосервисные договора со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования Собственниками, с учётом предложений Управляющей организации.

2.2.4. На платёжном документе располагать информацию для Собственников, в том числе и рекламного характера.

**2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.**

2.3.1. Управляющая организация имеет право инициировать проведение, принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного или заочного голосования.

2.3.2. Управляющая организация размещает информацию о созыве собрания за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня собрания, даты, места и времени его проведения, на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.3.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

2.3.4. На общем собрании Собственников рассматриваются вопросы по выбору способа управления многоквартирным домом, утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, и другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.5. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

2.3.6. Для участия в голосовании (в заочной форме) Собственник обязан получить под роспись в Управляющей организации бюллетень (бланк решения) по вопросам, поставленным на голосование, который собственник заполняет собственноручно, ставит подпись и возвращает в Управляющую организацию в течение 10 дней с момента проведения общего собрания.

2.3.7. При проведении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, его инициатор обязан известить Управляющую организацию за 10 дней до его начала, с предоставлением ей Уведомления о его проведении с повесткой дня.

**2.4. Утверждение годового отчета Управляющей организации.**

2.4.1. Управляющая организация в течение 1-го квартала текущего года готовит для Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в рамках начисленных денежных средств с населения. До конца 1 квартала текущего года, Управляющая организация обязана разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, информацию о месте, где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 1 -го месяца 2-го квартала года, следующего за отчетным обязаны на общем собрании либо утвердить, либо отклонить годовой отчет.

2.4.3. В случае отклонения годового отчета, такое решение должно быть принято на общем собрании собственников и в течение 10 календарных дней протокол собрания должен быть направлен в Управляющую организацию.

2.4.4. В течение 5 календарных дней с момента получения Управляющей организацией протокола общего собрания об отклонении годового отчета, стороны обязаны создать Согласительную комиссию по разрешению споров.

2.4.5. За 5 календарных дней до окончания 2 квартала года, следующего за отчетным, Согласительная комиссия обязана либо утвердить годовой отчет, либо передать на разрешение споров между сторонами в судебном порядке. В случае не передачи в течение первых 10 календарных дней 1 месяца 3 квартала разногласий на разрешение в суд годовой отчет считается принятым и утвержденным собственниками. 1

2.4.6. Если до 10 числа 3 месяца 2 квартала года, следующего за отчётным, в Управляющую организацию не поступило надлежаще оформленного протокола общего собрания собственников об отклонении годового отчета, то он считается принятым и утвержденным Собственниками.

**2.5. Застройщик (Собственник) имеет право:**

2.5.1. на получение ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

2.5.2. осуществлять контроль над выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора;

2.5.3. принимать участие в приеме выполненного ремонта, в соответствии с разделом 9 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненного ремонта, требовать устранения некачественно сделанного ремонта;

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4. настоящего договора;

2.5.5. инициировать общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенных к компетенции общего собрания Собственников, согласно ст. 44 ЖК РФ;

2.5.6. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.5.7. требовать от Управляющей организации совершение действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям Законодательства РФ, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора в эксплуатацию.

**2.6. (Застройщик) Собственники обязаны:**

2.6.1. получить в Управляющей организации бюллетени голосования, не позднее 10 дней с момента уведомления о проведении заочного голосования, рассмотреть, принять решение и вернуть оформленные надлежащим образом бюллетени голосования в течение 10 дней. Иным способом направления бюллетеней является заказное письмо, направленной по почте с уведомлением, в данном случае, почтовые расходы возлагаются на Собственников;

2.6.2. вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, размере и порядке, определённых настоящим Договором;

2.6.3. получить платежные документы для оплаты жилья и коммунальных услуг в организации, осуществляющей начисление, расчет и прием платы;

2.6.4. бережно относиться к общему имуществу, придомовой территории и объектам благоустройства многоквартирного дома;

2.6.5. осуществлять контроль за состоянием общего имущества в многоквартирном доме;

2.6.6. нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами действующего законодательства РФ и настоящим Договором;

2.6.7. не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, утечек через водоразборную арматуру;

2.6.8. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления;

2.6.9. предоставить доступ в жилое помещение представителям Управляющей организации для устранения причин аварии, проведения осмотров мест общего пользования, проведения замеров температуры, проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния инженерного оборудования и обогревательных элементов, снятия показаний индивидуальных приборов учета (на холодную воду, горячую воду, электроэнергию). В случае аварийной ситуации не предоставление или не своевременного предоставление доступа в жилое помещение, ответственность по возмещению ущерба причиненного (Управляющей организации, третьи лицам) ложится на Застройщика (Собственника) жилого помещения в полном объеме;

2.6.10. информировать (в письменном виде) Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;

2.6.11. обязаны обеспечить установку и оснащение жилых и нежилых помещений приборами учета используемых коммунальных услуг (ресурсов): холодной, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии с учетом их соответствия нормам и правилам (качества, сроков поверки, класса точности), а также нести расходы, связанные с указанными мероприятиями в целях энергосбережения и повышения энергетической эффективности;

2.6.12. прибор учета в помещении должен быть введен в эксплуатацию, т.е. опломбирован. Собственник обязан подать заявку на ввод прибора учета в эксплуатацию в Управляющую организацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. Управляющая организация приступает к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора в эксплуатацию;

2.6.13. ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца представить (по телефону, факсу, эл. почте) Управляющей организации или её платёжному агенту показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов; о) компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Застройщика (Собственников), не позволившее Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов. При этом собственники помещений в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по условиям настоящего пункта;

2.6.14. при не использовании помещения(й) в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Застройщика (Собственника) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении, при его отсутствии в городе более 24 часов. При непредставлении такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу; п) если выполнение неотложных работ и оказание услуг (текущего и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме;

2.6.15. в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда утвержденные Постановлением № 170 от 27.09.2003 г. Госстроя России собственник жилых и нежилых помещений в жилых домах обязан производить переоборудование и перепланировку после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Застройщик (Собственник) обязан согласовать переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений с Управляющей организацией;

2.6.16. повреждения общего имущества многоквартирного дома, возникшие в ходе проведения собственником строительно­ремонтных работ, устраняются собственником своими силами и за свой счет;

2.6.17. нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

**2.7. Застройщику (Собственникам) запрещается:**

2.7.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

2.7.2. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом/нежилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

2.7.3. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов;

2.7.4. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.7.5. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме;

2.7.6. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

2.7.7. заключать какие либо договоры, касающиеся предмета договора с третьими лицами, минуя Управляющую организацию, к) сбрасывать химические вещества, тряпки и другие предметы в систему водоотведения (канализации), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

**2.8. Управляющей организации запрещается:**

2.8.1. Привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества, либо любого другого имущества собственников.

**3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

3.1.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в рамках которого управляющая организация, получила право на заключение договоров,

на период с «\_\_\_» 20 года по «\_\_\_» 20\_\_\_ года составляет сумму услуг и работ, указанных в пункте 3.1.2. настоящего договора, а так же иных работ и услуг, утвержденных на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе указанных в пункте 3.1.6. настоящего договора.

3.1.2. Застройщик (Собственники) поручает заключить Управляющей организации договоры на предоставление минимального перечня услуг, исходя из следующей разбивки платы с 1 квадратного метра общей площади жилого и нежилого помещения за 1 календарный месяц 2014 - 2015 гг.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Размер платы с 1 м2 в месяц (руб.)** | **Тариф 201 г.** |
|  | Содержание |  |  |
| **1** | **Уборка территории домовладения** |  |  |
| **2** | **Механизированная уборка территории и вывоз КГМ** |  |  |
| **3** | **Обслуживание мусоропровода** |  |  |
| **4** | **Регламентные работы по обслуживанию системы центрального отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения** |  |  |
| **5** | **Работы по содержанию внешних и внутренних конструктивных элементов здания** |  |  |
| **6** | **Обслуживание общедомовых приборов учета** |  |  |
| **7** | **Обслуживание лифтового хозяйства** |  |  |
| **8** | **Техническое освидетельствование лифтов** |  |  |
| **9** | **Аварийно-диспетчерское обслуживание** |  |  |
| **10** | **Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов** |  |  |
| **11** | **Услуги по начислению и сбору платежей и учету граждан** |  |  |
| **12** | **Плата за управление МКД** |  |  |
| **13** | **Обслуживание ОПС** |  |  |
| **14** | **Охрана** |  |  |
| **15** | **ИТОГО:** |  |  |
| Страхование лифтового оборудования (1 раз в год) | | |  |
| Примечание: прочие работы и услуги, предусмотренные Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., будут выполняться собственниками МКД | | | | |

3.1.3. Застройщик (Собственники) поручает Управляющей организации заключить договоры на предоставление услуг по охране общего имущества многоквартирного дома, исходя из тарифов организации, осуществляющей охранную деятельность.

3.1.4. Оплата Застройщиком (Собственниками) вознаграждений комиссий платёжным агентам за прием, сбор и перечисление денежных средств Управляющей организации и поставщикам коммунальных ресурсов производится самостоятельно.

3.1.5. Услуги по вывозу снега в зимний период, механизированной уборке придомовой территории осуществляются по мере необходимости (накопления снега в зимний период на придомовой территории) и являются дополнительными услугами. Данные услуги оплачиваются пропорционально занимаемой площади Застройщиком, каждым собственником, исходя из фактически понесенных затрат Управляющей организацией.

3.1.6. При наличии у Застройщика (Собственника) установленного оборудования домофонной связи, коллективной антенны Застройщик (Собственники) поручают заключить Управляющей организации договора на предоставление услуг по обслуживания данного оборудования исходя из тарифов соответствующей подрядной организации на основании годовой сметы расходов на поддержание соответствующего оборудования в рабочем состоянии.

3.2. Расчетный период для оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.3. Собственники не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления предстоящего календарного года обязаны принять решение об определении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, но не ниже размера платы за жилое помещение, установленного нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для Собственников, не принявших решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.3.1. Если Собственники за 30 календарных дней до предстоящего года не приняли на общем собрании решения о размере платы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на последующий год, то размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год определяется как произведение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за предыдущий год и предельного максимального индекса изменения размера платы за жилое помещение, устанавливаемых на каждый последующий календарный год уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством РФ, пропорционально по видам предоставляемых услуг и работ.

3.3.2. В случае отсутствия предельных индексов изменения размера платы, указанных в пункте 3.3.1., вместо них применяется ставка рефинансирования ЦБ РФ по состоянию на 31 декабря года, предшествующего расчётному.

3.4. Размер и состав платы за жилищные и коммунальные услуги:

3.4.1. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие энергосбережение и повышение энергетической эффективности, устанавливается в зависимости от размера полученной экономии коммунальных ресурсов.

3.4.2. В состав платы за коммунальные услуги входит:

- плата за коммунальные услуги, предоставленные в жилом/нежилом помещении;

- плата за коммунальные услуги, потребленные в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН) в полном объеме в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

3.4.3. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг собственнику, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для собственника.

3.4.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные собственнику в жилом/нежилом помещении определяется согласно Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ.

3.4.5. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды рассчитывается согласно Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ и распределяется между собственниками пропорционально размеру площади, принадлежащего каждому собственнику жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

3.4.6. В случае изменения Правил предоставления коммунальных услуг, порядок расчёта размера оплаты за коммунальные услуги (отопление, ГВС, ХВС, водоотведение, электроснабжение) изменяется с момента введения новых Правил и на их условия.

3.5. Собственники вносят плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, через кассы Сбербанка России или через иные пункты приема платежей Управляющей организации и иных её агентов.

3.6. Расчет платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) при наличии временных жильцов, при отсутствии квартирных и индивидуальных приборов учета, производится на основании акта установления количества граждан, фактически проживающих и/или пребывающих в жилом помещении пропорционально количеству прожитых дней.

3.7. В случае просрочки платежа Застройщик (Собственники) уплачивают неустойку (пени) Управляющей организации в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

3.8. Порядок информирования Застройщика (Собственников) о размере платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.8.1. Управляющая организация имеет право разместить на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также о месте и времени, где Собственники могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам. Управляющая организация обязана предоставить по запросу Застройщика (Собственников) информацию о порядке расчета платы за коммунальные и жилищные услуги, с указанием ссылки на нормативные документы, регулирующие данные правоотношения.

3.8.2. Управляющая организация обязана не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, подготовить платежные документы и передать их в пункты приема платежей Управляющей организации.

Застройщик (Собственники) помещений обязаны самостоятельно получить в Управляющей организации платежные документы и на основе их произвести оплату.

По письменному заявлению Застройщика (Собственника) Управляющая организация обязана направить платежные документы с почтовым уведомлением по адресу, указанному в заявлении, при этом расходы по оплате услуг почтового отделения оплачиваются Застройщиком (Собственником) жилого помещения.

3.9. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, в случае если не установлены приборы учета, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

3.10. Отсутствие подписи Застройщика (Собственника) в договоре не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

**4. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г. и действует до момента полной передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства (Собственникам помещений).

4.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия, не будет принято легитимное решение, указанное в п. 4.3. настоящего договора и извещена об этом в те же сроки Управляющая организация.

4.3. Решение о досрочном расторжении договора с Собственником, должно быть принято на общем собрании собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования, при этом за расторжение договора должно проголосовать более 50% собственников многоквартирного дома. В случае если такое решение будет принято, то до расторжения договора Собственники должны компенсировать Управляющей организации все понесенные ею затраты за выполненные работы, предусмотренные настоящим договором. При наличии у Управляющей организации неиспользованных средств она обязана передать их Собственнику.

4.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон. В случае обоюдного согласия на расторжение настоящего договора, решение может быть принято на общем собрании Собственников жилых помещений многоквартирного дома, при условии, если участие в собрании приняло более 50% Собственников и более 50% из принявших участие в голосовании высказались за расторжение настоящего договора.

4.5. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

4.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество многоквартирного дома.

4.7. Настоящий договор стороны признают заключенным, а также Собственник(-и) акцептуют его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им(-и) хотя бы одного из следующих условий:

- однократное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации;

- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

**5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1. Условия настоящего Договора признаются утвержденными решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если в голосовании приняли участие более 50% Собственников жилых (нежилых) помещений. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно ими и являются его неотъемлемой частью.

5.2. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

5.3. Управляющая организация не является потребителем и продавцом коммунальных услуг.

5.4. Застройщик (Собственник) по настоящему договору уполномочивают Управляющую организацию на расторжение ранее заключенных договоров между Собственниками и организациями, осуществляющими управление, обслуживание и/или эксплуатацию общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

5.5. Собственник дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (в собственности) (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи организациям, осуществляющим начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и пользователями, получателями, операторами персональных данных их неразглашение, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

5.6. При оплате Застройщиком (Собственником) жилищно-коммунальных услуг за один расчётный период не в полном объёме - платёж распределяется пропорционально за все виды жилищно-коммунальных услуг.

5.7. Договор по управлению многоквартирным домом заключается в 2-х экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации. Второй экземпляр настоящего договора передаётся на руки Застройщика (Собственника).

5.8. Застройщик (Собственник) поручает Управляющей организации установить экономически обоснованный размер платежей за пользование общим имуществом многоквартирного дома.

5.9. Стороны признают надлежащим извещением Управляющей организацией Застройщика (Собственников) об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, их тарифах и нормативах потребления, о собственных предложениях и отчет о выполненных работах и оказанных услугах за предыдущий календарный год, предусмотренных настоящим договором путем размещения на информационных стендах, расположенных в месте нахождения Управляющей организации или на её интернет сайте.

5.10. Надлежащим предоставлением платежных документов Управляющей организацией Застройщику (Собственникам) признается Сторонами при передачи их одним из следующих способов:

- в месте нахождения Управляющей организации;

- в её кассах или кассах её агентов;

- в интернет-сайте Управляющей организации или на e-mail, указанный Собственником.

5.11. Стороны признают надлежащим извещением Управляющей организацией Застройщика (Собственников) об иной информации, не указанной в пунктах 5.9.- 5.11. настоящего договора путем направления голосового или sms-сообщения на номер мобильного телефона, указанный Собственником в настоящем договоре.

5.12. При выполнении пунктов 5.9.-5.11. настоящего договора устанавливают их надлежащее исполнение Управляющей организацией даже при неполучении указанных в них информации вследствие изменения указанных в них Собственником реквизитов (номера телефонов, e-mail) без заблаговременного письменного извещения об этом Управляющей организации с указанием новых данных.

5.13. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения обязательств:

- по видам очередности:

а) пени, штрафы, неустойки - подлежат оплате в порядке первой очередности;

б) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей организации - подлежат оплате в порядке второй очередности;

в) расходы на взыскание задолженности - подлежат оплате в порядке третей очередности;

г) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги - подлежат оплате в порядке четвертой очередности.

**6. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,**

**КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Наименование работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности** | **Периодичность выполнения работ** |
| **1.** | **Управление многоквартирным домом** | постоянно |
| **2.** | **Уборка территории многоквартирного дома:** |  |
|  | Подметание придомовой территории | **6 раз в неделю** |
|  | Уборка газонов | **6 раз в неделю** |
|  | Очистка урн от мусора | **6 раз в неделю** |
|  | Механизированная уборка машинами | по необходимости |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | по мере накопления |
|  | Очистка от наледи, снега и льда придомовой территории | по необходимости |
| **3.** | **Содержание мусоропроводов и мусорокамер:** |  |
|  | Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода | 2 раза в месяц |
|  | Уборка загрузочных клапанов | **1 раз в месяц** |
|  | Влажное подметание пола мусороприемных камер | ежедневно |
|  | Удаление мусора из мусороприемных камер | ежедневно |
|  | Устранение засоров | по заявкам |
| **4.** | **Содержание системы отопления** |  |
|  | Испытание на прочность и плотность оборудования систем | 2 раза в год |
|  | Промывка систем теплоснабжения | **1 раз в год** |
|  | Осмотр разводящих трубопроводов | 2 раза в год |
|  | Ревизия и замена запорной арматуры, спускников и воздушных кранов | 2 раза в год |
|  | Притирка запорной арматуры без снятия с места | по необходимости |
|  | Замена и подмотка муфт, контргаек | по необходимости |
|  | Регулировка системы центрального отопления, систематическое удаление воздуха из системы отопления | в отопительный период |
|  | Осмотр трубопроводов и арматуры систем отопления в чердачных и подвальных помещениях (мелкий ремонт изоляции, проверка состояния регулирующих кранов, вентилей, запорной арматуры, расширительных баков на чердаке) | еженедельно |
| **5.** | **Содержание систем водоснабжения и водоотведения** |  |
|  | Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях (проверка исправности запорной арматуры, проверка состояния креплений канализационных труб, целостности раструбов) | еженедельно |
|  | Набивка сальников на стояках внутренних водотоков | по необходимости |
|  | Устранение утечек, протечек, засоров в канализации общего пользования | по заявкам |
|  | Подчеканка раструбов канализационных труб | по необходимости |
| **6.** | **Содержание системы электроснабжения** |  |
|  | Обслуживание эл.оборудования и внутридомовых эл.сетей | **1 раз в год** |
|  | Обслуживание этажных эл.щитков и сетей освещения МОП, включая светильники | 1 раз в год |
| 7. | Обслуживание внутридомового газового оборудования (при его наличии). | 1 раз в год. |
| 8. | Проведение электроизмерений (измерение сопротивления изоляции силовой и осветительной сети до 1 ООО в, заземляющего устройства) | 1 раз в год периодичность согласно норм и правил для данных видов деятельности |
| 9. | Проверка и прочистка вентиляционных каналов по графику | 1 раз в год |
| 10 | Проверка и прочистка дымо-вентиляционных каналов по графику | Кирп. - 1 раз в 3 мес; бетон - 1 раз в 6 мес. |
| 11. | Дератизация и дезинсекция мест общего пользования | 2 раза в год |
| 12. | Текущий ремонт систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), строительные работы в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации: | по заявкам, в случае необходимости восстановления работоспособности инженерных систем и безопасности фундамента, стен, козырьков, кровли, поэтажных площадок, лестничных клеток в объеме оплаченных средств Собственниками, нанимателями, арендаторами |
| 13. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | по заявкам |
| 14. | Содержание и текущий ремонт лифтового оборудования | постоянно |
| 15. | Сбор, вывоз твердых бытовых отходов | по необходимости |
| 16. | Обслуживание противопожарного оборудования | постоянно |
| 17. | Обслуживание котельного оборудования | постоянно |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПОЛУЧАЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМИ, МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА** | | |
| 1 | Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение (канализация) Теплоснабжение Электроснабжение | При наличии принимающего оборудования |
| 2 | Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение, электроснабжение, используемые на общедомовые нужды. | При наличии принимающего оборудования |

6.1. В случае принятия решения на общем собрании Собственников жилых помещений в многоквартирном доме, о переходе на прямую форму оплаты за коммунальные ресурсы Собственниками непосредственно в ресурсоснабжающие организации, Управляющая организация не заключает или расторгает договора на поставку коммунальных ресурсов в отношении данного многоквартирного дома, но при этом, Управляющая организация отвечает перед Собственниками помещений за надлежащее содержание инженерных сетей, с помощью которых поставляются данные ресурсы Собственникам жилых помещений.

6.2. Настоящий перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг является исчерпывающим. Услуги и работы, не предусмотренные настоящим Перечнем, являются дополнительными и оказываются Застройщику (Собственнику) и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

6.3. Настоящий Перечень может быть изменен по соглашению сторон, путем проведения общего собрания собственников, с последующим оформлением в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

**7. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование объекта |
| 1 | 2 |
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: |
|  | межквартирные площадки, лестницы (сборные ж/б ступени), водомерный узел, электрощитовая, лифт (1 шт., пассажирский - грузоподъемность 630 кг, автоподъемник 3000 кг.), лифтовые шахты, машинное отделение, мусоросборники. |
| 2. | Крыша (совмещенная, плоская, с 2-хслойным покрытием). |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: |
|  | фундамент (свайный, из ж/б свай), несущие стены (силикатный кирпич), перекрытия (круглопустотные сборные ж/б плиты с заполнением продольных швов цементно-песчанным раствором). |
| 4. | Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, находящиеся за пределами жилых и нежилых помещений, в том числе: |
|  | окна помещений общего пользования, двери помещений общего пользования, перила, парапеты, пандусы, полы мест общего пользования, отделка внутренняя и наружная. |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |
| 5.1 | Система трубопроводов: |
|  | ***водоснабжение: хоз. – питьевой водопровод, противопожарный водопровод (система водопровода смонтирована из полиэтиленовых труб), стояки, регулирующая и запорная арматура.*** |
|  | ***Водоотведение (канализаиия): бытовая канализация (система смонтирована из труб ПВХ, обратные клапаны, остальная часть – пластмассовые канализационные трубы), внутренний водосток, стояки (сеть водостока смонтирована по чердаку из пластмассовых канализационных труб, стояки и выпуски из полиэтиленновых напорных труб), тройник на стояке.*** |
|  | ***Отопление: отопительные приборы на лестничных клетках*** |
|  | ***горячее водоснабжение', водопровод (система централизованная от автономной газовой котельной), стояки, регулирующая и запорная арматура – нежилые помещения*** |
|  | ***газоснабжение: от вводной задвижки многоквартирного дома до первой запорной арматуры квартиры*** |
| 5.2 | Система электрических сетей: |
|  | - вводно-распределительные устройства |
|  | - этажные щитки и шкафы |
|  | - осветительные установки помещений общего пользования |
|  | - электрическая проводка (кабель) в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации |
|  | - автоматические запирающие устройства входной двери подъезда многоквартирного дома (в т.ч. панель вызова, блок питания, электромагнитный замок, доводчик, блок коммутации, кабельная сеть) |
| 5.3. | Общедомовые приборы учёта: вода (холодная), газ – нежилые помещения, электрическая энергия. |
| 5.4. | Вентиляция – естественная, вытяжные каналы размещены в кирпичных стенах. |
| 6. | Земельный участок от внешней стены многоквартирного дома до первого тротуара от него |
| 7. | Телевизионное оборудование (телевизионные антенны, телевизионный кабель). |
| 8. | Система противопожарной сигнализации. |
| 9. | Радиооборудование (радиокабель) |
| 10. | Система противопожарной сигнализации |

**8. ПОРЯДОК ПРИЕМА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

9.1. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ Управляющая организация обязана информировать Застройщика (Собственников) о месте и времени приемки работ путем размещения объявлений на информационных досках (расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома).

9.2. По результатам приема выполненных работ оформляется Акт выполненных работ. Акт выполненных работ подписывают: представитель Управляющей организации и (или) представитель подрядной организации и собственники через своего представителя - старшего по дому, назначенного в соответствии с требованиями Положения о старшем по дому. Выполненные работы считаются утвержденными после подписания сторонами Акта выполненных работ.

9.3. В случае если Собственники не выбрали на общем собрании старшего по дому, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ в течение четырех рабочих дней после извещения о месте и времени приемке работ размещенных на информационных досках, расположенных в подъездах многоквартирного жилого дома, то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации и считаются признанными сторонами настоящего договора.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. При неисполнении (частичном или полном) или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Собственниками, Управляющая организация не несет ответственность за выполнение обязанностей, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора.

10.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

10.3. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договора в рамках данного договора.

10.4. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Застройщика (Собственников) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения связанные с исполнением настоящего Договора.

10.5. Застройщик (Собственники) несет ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Застройщика (Собственников), нарушающих условия настоящего Договора.

10.6. Застройщик (Собственники) несет полную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

10.7. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и настоящем договором.

10.8. Управляющая организация не несёт ответственность за некачественное оказание жилищно-коммунальных услуг из-за ветхого состояния инженерных сетей и конструктивных элементов жилого дома, если Управляющей организацией представлен на утверждение общего собрания Собственников локально-сметный расчет текущего и капитального ремонта жилого дома, размер его финансирования, а Собственники жилых/нежилых помещений не утвердили локально-сметный расчет и отказались от финансирования работ. В этом случае Управляющая организация несёт ответственность только за выполнение работ, перечисленных п. 3.1.2. настоящего договора.

10.9. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Застройщика (Собственника) в размере и порядке, определенными законодательством РФ возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, в случае доказанности ее вины.

10.10. Застройщик (Собственники) не несет ответственность за неисполнения условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

10.11. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

**10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

11.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем письменных переговоров.

11.2. В случае не достижения согласия Сторонами, спор передается на рассмотрение судов по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье или арбитражному суду, осуществляющие свою деятельность на территории города Ульяновска, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая компания | Застройщик (собственник) |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Созвездие»**  ОГРН 1137325006939  ИНН 7325124890/ КПП 732501001  Адрес регистрации: 432071, г. Ульяновск,  ул. Гончарова, д. 37, кв. 10  Адрес корреспонденции: 432063,  г. Ульяновск, 1-ый пер. Мира, д. 2  р/с № 40702810110040000270,  ФИЛИАЛ ОАО «БИНБАНК»  Реквизиты банка:  БИК 047308887/ ИНН 7731025412  КОД ОКПО 25411595  Корреспондентский счет банка  № 30101810100000000887  г. Ульяновск  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Стрельников Сергей Викторович |  |