**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г.Рассказово «11» февраля 2015 года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Согласие»**, в лице генерального директора Шубина Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, **и**

**Собственники многоквартирного дома №103 по ул.Советская г.Рассказово,** именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом на нижеследующих условиях:

**1. Термины, используемые в договоре.**

**Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

**Наниматель** – лицо, использующее жилое помещение в многоквартирном доме по договору социального найма жилого помещения или по договору найма помещения специализированного жилищного фонда.

**Пользователь –** юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющее коммунальные услуги.

**Исполнители –** юридические и физические лица, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) по капитальному (текущему) ремонту, теплоснабжению, водоснабжению (холодному и горячему), водоотведению, электроснабжению, техническому обслуживанию, страхованию, охране общего имущества собственников. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счёт Собственников в пределах сумм, уплачиваемых собственниками.

**Потребитель –** гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании, иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**Управляющая организация –** организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора Собственниками на выполнение функций по управлению таким домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

**Общая площадь помещения Собственника** – сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Совет многоквартирного дома** – орган управления многоквартирным домом, состоящий из одного или нескольких Собственников помещений в данном Многоквартирном доме, избранных решением Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

**Коммунальные услуги** - деятельность по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по благоустройству зданий и придомовых территорий, в том числе по вывозу бытовых отходов.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт** – комплексное устранение физического износа или разрушения, восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и бе­зопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

1. **Общие положения.**

2.1.Настоящий Договор утверждён и заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «31» января 2015 г. (протокол № б/н от «31» января 2015 г.).

2.2. 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, утверждёнными Правительством Российской Федерации, и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг.

**3. Предмет договора.**

3.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

3.2. По настоящему Договору управления Управляющая организация по заданию (-ям) собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется отказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном жилом доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1. **Содержание и ремонт общего имущества.**

4.1.Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима, выполняемых Управляющей организацией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение.

4.2.Границы ответственности Управляющей организации по инженерным коммуникациям, входящим в состав общего имущества, определяются как: по горячему и холодному водоснабжению, отоплению, водоотведению, газоснабжению от стены дома до первого запорного устройства на внутриквартирных коммуникациях, по электроснабжению – от распределительного устройства до первого отключающего устройства на квартиру.

**5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Управляющая организация обязана:

5.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Осуществлять контроль за содержанием и ремонтом жилого помещения (предоставлением жилищных услуг в Многоквартирном доме) специализированными организациями. Из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, оказывать только услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

5.1.3. Организовать предоставление Собственникам, а также лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях, коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.1.4. Не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, информировать Собственников и Нанимателей об изменении размеров платежей за содержание и ремонт жилого помещения. Допускается информирование Собственников и Нанимателей через средства массовой информации или через единый платёжный документ, выставляемый к оплате Собственникам и Нанимателям за период, предшествующий изменению размера платежей.

5.1.5. Информировать Собственников (пользователей) и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении надлежащего качества коммунальных услуг, а также в случаях некачественного выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения в течение одного часа.

5.1.6. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Обеспечить Собственника (пользователя) и Нанимателя информацией о телефонах аварийной службы путем указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

5.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников (пользователей) и Нанимателей, и принимать соответствующие меры. Срок рассмотрения обращений устанавливается в 30 календарных дней.

5.1.9. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций внутри границ балансовой принадлежности многоквартирного дома. В случае, если Собственники не установили плату за содержание и ремонт инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества Собственников, Управляющая организация вправе включить Собственникам и Нанимателям в единый платежный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на сетях. Размер платы для каждого Собственника и Нанимателя рассчитывается пропорционально общей площади помещения, находящегося во владении и пользовании Собственника либо Нанимателя и исходя из общей стоимости расходов Управляющей организации на устранение аварийной ситуации.

5.1.10. Осуществлять контроль за снятием показаний приборов учета коммунальных услуг.

5.1.11. При необходимости направлять Собственникам (пользователям) предложения о проведении текущего или капитального ремонта общего имущества, который проводится за счет средств Собственников, по дополнительному соглашению к настоящему Договору либо по отдельному Договору.

5.1.12. В случае принятия общим собранием Собственников решения о проведении дополнительных работ по реконструкции, текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (работ, не включённых в Приложение № 2 к настоящему договору), обеспечить выполнение данных работ на основании дополнительного соглашения к настоящему договору собственными силами или с привлечением третьих лиц, подрядных организаций.

5.1.13. По письменному требованию Собственника (пользователя) или Нанимателя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников или Нанимателей и лиц, проживающих в их помещениях, в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

5.1.14. Вести бухгалтерскую и налоговую отчетность, предусмотренную действующим законодательством.

5.1.15. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками один раз в год по объёму выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жителями действующих норм и правил, мерах по их устранению, а также по объёмам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10-ти дней после соответствующего объявления, размещённого в доступном для обозрения Собственников месте, о проведении отчётного собрания, Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую организацию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчётного собрания, Управляющая организация размещает такой отчёт в доступном для ознакомления Собственников месте и (или) на своём официальном Интернет-сайте.

Передача личных данных и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.1.16. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.17. Акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту подписывать у Собственника, в жилом помещении которого производилась работа, и у председателя Совета жилого дома, если эта работа проводилась по общедомовому имуществу. Денежные средства на оплату материалов, используемых при проведении данных работ, списывать со счёта многоквартирного дома только по подписанным актам выполненных работ.

5.2. Управляющая организация имеет право:

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

5.2.2. Без доверенности действовать от имени Собственников (пользователей) и Нанимателей и представлять их интересы во всех организациях и учреждениях, включая организации надзора и судебные органы.

5.2.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством и настоящим Договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней).

5.2.4. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам (пользователям) и Нанимателям коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в случае задолженности Собственника или Нанимателя перед Управляющей организацией за период более 2-х месяцев до момента оплаты задолженности, либо урегулирования спорного вопроса посредством заключения договора о реструктуризации задолженности.

5.2.5. Проводить проверку установленных приборов учёта и сохранности пломб.

5.2.6. Организовывать проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, производить перерасчёт размера оплаты представленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

5.2.7. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчёт размера оплаты услуг в порядке, установленном действующим законодательством, с использованием нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учёта.

5.2.8. Взыскивать с Собственников и пользователей в установленном законом порядке задолженность по оплате коммунальных услуг и судебных расходов.

5.2.9. Производить доначисления Собственникам и Нанимателям (в случае, если наниматели несут указанные расходы в соответствии с жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами РФ) и учитывать поступившую от них плату за:

а) выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и лиц, проживающих в их квартирах, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг;

б) содержание контейнерных площадок и вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей организацией затрат.

5.2.10. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника или Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника или Нанимателя данного помещения, или лица, проживающего в указанном помещении, или Собственника или Нанимателя другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника или Нанимателя, вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан.

5.2.11. Требовать допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организации, а также представителей ресурсоснабжающих организаций, органов государственного контроля и надзора, для осмотра технического и санитарного состояния помещений, внутриквартирного оборудования, инженерного оборудования нежилых помещений, общего имущества и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для ликвидации аварий – в любое время.

5.2.12. В заранее согласованное с Собственниками (пользователями) и Нанимателями время, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками и Нанимателями, показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.13. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему и капитальному ремонту, другие работы и дополнительные услуги, выполняемые по заказам и за счёт средств потребителей.

5.2.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника или проживающего совместно с ним лица, Управляющая организация вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (помещение) Собственника, которого нет на месте.

При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного акта вскрытия квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). По возможности для вскрытия помещения следует вызвать сотрудников органов внутренних дел. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, повреждённого в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трёх экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей организацией в присутствии свидетелей и, по возможности, закрывается на замок, устанавливаемый Управляющей организацией. Об этом делается отметка в акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка квартиры (нежилого помещения) передаётся Собственнику или его уполномоченному представителю, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии представителя Управляющей организации.

В случае если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также условий настоящего Договора, Собственник обязан возместить Управляющей организации и другим Собственникам причинённые убытки. Управляющая организация в этом случае направляет виновному Собственнику счёт на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение Собственника, который Собственник обязан оплатить в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации, расходы на устранение аварии и возмещение убытков Собственникам и общему имуществу несёт Управляющая организация.

5.3. Собственники обязаны:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором оплачивать предоставленные по Договору коммунальные услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счёт на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утверждённым Управляющей организацией порядком.

5.3.2. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих(квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению.

5.3.3. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных сетях, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации.

5.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5. Обеспечить соблюдение требований, в соответствии с которыми Собственнику (пользователям) и Нанимателям запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

б) самовольно присоединятся к внутридомовым инженерным системам или присоединятся к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом либо в технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

в) самовольно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилых и нежилых помещениях свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) загромождать проходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества,

е) загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) использовать канализацию для слива технических (строительных) жидких отходов;

з) осуществлять действия, которые могут привести к возникновению аварий на внутридомовых инженерных коммуникациях, а также возникновению пожароопасных ситуаций.

5.3.6. Обеспечить надлежащую эксплуатацию приборов учета, их сохранность, своевременную поверку или замену. К расчету оплаты за коммунальные услуги предоставляются данные только поверенных и введенных в эксплуатацию приборов учета.

5.3.7. Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое (нежилое) помещение работников и представителей Управляющей организации, а также представителей ресурсоснабжающих организаций, органов государственного контроля и надзора, для осмотра технического и санитарного состояния помещений, внутриквартирного оборудования, инженерного оборудования нежилых помещений, общего имущества и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для ликвидации аварий – в любое время.

5.3.8. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилых (нежилых) помещениях или помещениях общего пользования.

5.3.9. Ежемесячно снимать и предоставлять показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающую организацию.

5.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей организации.

5.3.11. В случае, если Собственниками (пользователями) и Нанимателями в срок до 25 числа расчетного месяца показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета не были переданы в ресурсоснабжающую организацию, осуществить оплату за расчетный месяц за коммунальные услуги по среднемесячному потреблению или по нормативу потребления коммунальных услуг.

5.3.12. Предоставить Управляющей организации в местах общего пользования Многоквартирного дома закрываемые помещения для хранения технического и хозяйственного инвентаря и принадлежностей для технического и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, а также возможность использования систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и иных инженерных коммуникаций и потребления коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в целях исполнения условий настоящего Договора.

5.3.13. При не использовании Собственниками или Нанимателями помещений в многоквартирном доме, сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в их помещения.

5.4. Собственники имеют право:

5.4.1. Получать коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные для их жизни и здоровья.

5.4.2. Получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате услуг за жилое помещение (жилищных услуг) и коммунальных услуг (лично или через своего представителя) по занимаемому жилому помещению.

5.4.3. Получать от Управляющей организации информацию об объёмах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях их предоставления (выполнения), изменения размера и порядка платы за коммунальные услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении Управляющей организацией работ и оказании услуг в Многоквартирном доме, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

5.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

5.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям Собственника.

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

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

6.2. Сумма платы за жилое помещение (жилищные услуги) в многоквартирном доме включает в себя:

6.2.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе:

а) плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом согласно Приложению №1,2;

в) вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритных отходов;

6.2.2. взнос на капитальный ремонт (в соответствии с Жилищным кодексом РФ).

6.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

Оплата за услуги газоснабжения вносится Собственником непосредственно ресурсоснабжающей организации. Управляющая организация не несет обязательств перед Собственником за предоставление коммунальной услуги газоснабжение.

6.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4.1. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых Управляющих организацией в рамках настоящего Договора, установлена решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ (далее - Перечень услуг и работ) и периодичностью их оказания и выполнения согласно Приложению №1 к настоящему Договору из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ).

Исходя из указанного в Приложении №1 к настоящему Договору перечня работ и услуг тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом установлен в размере 12,00 руб. (двенадцать рублей) за один квадратный метр общей площади помещения Собственника в месяц и складывается из суммы за содержание и техническое обслуживание Многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом.

6.4.2. Тарифы на жилищные услуги, устанавливаются согласно договорам, заключенным Управляющей организацией со специализированными организациями. Управляющая организация вправе при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками.

6.4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не включенные в настоящий Договор, проводятся за счет средств Собственников и Нанимателей помещений в многоквартирном доме сверх установленной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.4.4. Дополнительные услуги могут быть оказаны Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством за отдельную плату. Дополнительные услуги включают в себя:

- платные услуги, предлагаемые Управляющей организацией.

6.4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление Многоквартирным домом один раз в год может быть изменен по предложению Управляющей организации об изменении размера платы на основании решения Совета многоквартирного дома, решения или решения инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома, избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация вправе по окончании каждого года фактического управления Многоквартирным домом проиндексировать тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества, управление Многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по городу Рассказово по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

По согласованию сторон тариф за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом, а также размер платы за жилищные услуги, могут быть изменены в связи с изменением перечня оказываемых услуг на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

При этом, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, письменно известив за 30 дней об этом Собственника, в случае, если установленный размер обязательных платежей и взносов не обеспечивает содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящего Договора.

6.4.6. В случаях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные настоящим Договором, - стоимость работ и услуг, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в Приложении №1 к настоящему Договору изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

6.4.7. Работы и услуги по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и инженерных сетей, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) и Нанимателя данного имущества путем начисления в едином платежном документе.

К таким объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- ответвления от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка;

- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;

- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения;

- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванные, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;

- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.4.8. В случае возникновения необходимости проведения работ по реконструкции, текущему или капитальному ремонту общего имущества, не предусмотренных в Приложении №1 к настоящему Договору, Собственник организует проведение общего собрания Собственников, на котором с учетом предложений Управляющей организации определяются необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Данные работы производятся за дополнительную плату по дополнительному соглашению к настоящему Договору.

6.4.9. Стоимость выполненных работ, не включенных в настоящий Договор, по ремонту инженерных сетей, находящихся в общей долевой собственности, предъявляется к оплате собственникам (пользователям) путем начисления платы в едином платежном документе по решению общего собрания собственников, а в случае аварийных ситуаций без такого решения в соответствии с фактически понесенными Управляющей организацией затратами.

6.4.10. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (пользователя) или Нанимателя, указанные работы проводятся за счет Собственника или Нанимателя.

6.5. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случаях и размере установленных Жилищным кодексом РФ или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме с момента, определяемого в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

6.6. Плата за коммунальные услуги.

6.6.1. Собственники и Наниматели жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

6.6.2.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

6.6.4. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления, порядок расчета размера платы за коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6.6.5. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

6.6.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Плата за отопление помещений вносится Собственниками и Нанимателями помещений за период его фактического потребления.

6.8. Показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета снимаются и предоставляются гражданами в ресурсоснабжающую организацию самостоятельно ежемесячно.

6.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным.

6.10. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Неиспользование Собственником или Нанимателем Помещения(й) не является основанием для невнесения платы за жилое помещение (жилищные услуги), отопление, коммунальные услуги на общедомовые нужды.

6.11. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в жилом помещении и отсутствия общих (квартирных) и/или индивидуальных приборов учета начисление платы за коммунальные услуги производится исходя из расчета на одного проживающего в соответствии с установленными нормативами потребления коммунальных услуг.

6.12. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника или Нанимателя перед Управляющей организацией определяется в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.14. Начисление оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги производится денежными средствами в полном объеме без учета льгот и разницы между экономически обоснованными тарифами и тарифами, установленными для населения. Меры социальной защиты предоставляются в виде возмещения органами социальной защиты населения непосредственно гражданам в соответствии с действующим законодательством.

**7. Ответственность сторон**

7.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг, невыполнение (непредоставление) работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (в том числе за невыполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом), предусмотренных Приложением №1 к настоящему Договору, или выполнения (предоставления) их ненадлежащего качества.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников, Нанимателей и проживающих в их помещениях граждан, вследствие невыполнения (непредоставления) работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (в том числе за невыполнение работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом), включенным в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290, но непредусмотренных настоящим Договором.

7.3. Управляющая организация не несёт ответственности за аварии на инженерных сетях многоквартирного дома, являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, в случае, если Собственники не оплачивают Управляющей организации работы по содержанию и ремонту инженерных сетей.

7.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников (пользователей) и Нанимателей, состояние имущества Собственника (Нанимателя), общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. конструктивных элементов, внутридомовых инженерных сетей и т.д.) и за снижение качества коммунальных услуг, вызванные ненадлежащим состоянием имущества в многоквартирном доме, а также если Собственники или Наниматели не оплачивает Управляющей организации работы по текущему и (или) капитальному ремонту данного имущества (работы не включены в настоящий договор).

7.5. В случае нарушения Собственниками или Нанимателями сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе начислить пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

В соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая организация начисляет пени лицам, нарушившим установленные законодательством сроки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги. Денежные средства Собственников и Нанимателей, поступившие в уплату пени, подлежат перечислению на расчётный счёт Управляющей организации в счёт погашения задолженности перед Управляющей организации по уплате пени.

7.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника или Нанимателя лиц, о которых не предоставлена информация в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника или Нанимателя убытков.

**8. Порядок разрешения споров.**

8.1. Все споры, возникшие из настоящего 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. Подсудность определяется по месту нахождения многоквартирного дома.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Управляющей организации в письменном виде.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, правовыми актами Тамбовской области и города Рассказово.

**9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах, не зависящих от воли Сторон. Сроки исполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, причём 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 исполнению этих обязательств.

**10. Срок действия, изменение и расторжение настоящего Договора**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» марта 2015г. и заключен сроком на 1 (один) календарный год – по «31» декабря 2015г.

10.2. Настоящий договор считается ежегодно пролонгированным на тех же условиях на тот же срок, при условии, если ни одна из сторон письменно не заявит о его расторжении не позднее, чем за 30 дней до окончания срока его действия.

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

10.4. При досрочном расторжении Договора Собственник или Наниматель обязан в месячный срок оплатить Управляющей организации фактически выполненные работы и услуги, а также убытки, возникшие в результате досрочного расторжения Договора.

10.5. Изменение условий настоящего Договора, условий по содержанию Многоквартирного дома, размера платы за жилое помещение, перечня и периодичности оказания услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению Многоквартирным домом, осуществляется по согласованию с Управляющей организацией путем заключения с Управляющей организацией дополнительного соглашения к Договору управления Многоквартирным домом по решению Совета многоквартирного дома, или по решению инициативной группы Собственников помещений Многоквартирного дома, избранной общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, а также на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (оформленного протоколом общего собрания).

10.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются письменно дополнительными соглашениями к договору, заверенными подписями Сторон и скреплённые печатью Управляющей организации.

**11. Иные положения**

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке на \_\_\_\_\_\_ страницах. Один экземпляр договора находится в Управляющей организации, другой – у Собственников помещений в многоквартирном доме. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

11.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**12. Реквизиты сторон**

|  |
| --- |
| **«Управляющая организация»** |
| Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Согласие»  Юридический адрес: 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.6, кв.33  Фактический адрес: 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Кронштадтская, д.2  ИНН6828007687 КПП 682801001 ОГРН1136828000110  р/с 407028103610000660050 к/с 30101810800000000649, БИК 046850649  Тамбовское отделение №8594 г.Тамбов  тел./факс: 47531 (30-6-98)  e-mail: [yksoglasie@yandex.ru](mailto:yksoglasie@yandex.ru)  адрес сайта: soglasie.do.am  Генеральный директор  Шубин Д.М.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.п.  **«Собственник»** |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

№ б/н от «11» февраля 2015 г.

**Перечень услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: ул.Советская, д.103**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **1.** | **Содержание земельного участка Многоквартирного дома** | |
| 1.1. | Подметание земельного участка в летний период | 5 раз в неделю |
| 1.2. | Окашивание придомовой территории | По мере необходимости |
| 1.3. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада | По мере необходимости |
| 1.4. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада. |
| 1.5. | Уборка мусора с газона | 5 раз в неделю |
| 1.6. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | по мере перехода к эксплуатации в весенне-зимний период |
| 1.7. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |
| 1.8. | Закупка уборочного инвентаря | По мере необходимости |
| **2.** | **Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | |
| 2.1. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления | 2 раза в год  **(в момент пуска тепла и окончания отоп.сезона)** |
| 2.2. | Консервация системы центрального отопления (Установка и снятие рассечек, ревизия запорной арматуры) | По мере перехода к эксплуатации в весенне-зимний период |
| 2.3. | Прочистка канализационных лежаков | 1 раз в квартал |
| 2.4. | Замена разбитых стёкол, окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости |
| 2.5. | Утепление и прочистка вентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей | 2 раза в год |
| **3.** | **Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | |
| 3.1. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации | 2 раза в год |
| 3.2. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах теплоснабжения. Регулировка и наладка систем отопления. | 2 раза в год |
|  | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств |  |
| 3.3. | Обслуживание электрических сетей и замена ламп | По мере необходимости |
| **4.** | **Устранение аварий** | **круглосуточно** |
| **5.** | **Управление жилым домом** | **Постоянно** |
| 5.1. | Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома | Постоянно |
| 5.2. | Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров | Постоянно |
| 5.3. | Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ | Постоянно |

|  |
| --- |
| **«Управляющая организация»** |
| Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Согласие»  Юридический адрес: 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Пушкина, д.6, кв.33  Фактический адрес: 393250, Тамбовская область, г.Рассказово, ул.Кронштадтская, д.2  ИНН6828007687 КПП 682801001 ОГРН1136828000110  р/с 407028103610000660050 к/с 30101810800000000649, БИК 046850649  Тамбовское отделение №8594 г.Тамбов, тел./факс: 47531 (30-6-98) e-mail: [yksoglasie@yandex.ru](mailto:yksoglasie@yandex.ru),  адрес сайта: soglasie.do.am  Генеральный директор Шубин Д.М.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |