**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Нижний Тагил «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания СтройСервис»**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ\_\_\_\_ собственником помещения, расположенного по адресу: г. Нижний Тагил, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_, далее - **«Собственник»,** действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Собственники** – лица, владеющие на праве собственности помещениями многоквартирного дома №\_\_\_\_\_по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в городе Нижний Тагил. Собственники помещения несут бремя его содержания и бремя содержания Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

1.2. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению и обслуживанию таким домом.

1.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени, но за счет Собственников.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление определяется также в соответствии с Техническим паспортом на жилой дом №\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в городе Нижний Тагил. Границей эксплуатационной ответственности Собственников и Управляющей компании (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом помещений Собственников) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый от стояка вентиль в помещениях Собственников), а в случае ее отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе центрального отопления – ввод трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации – плоскость раструба тройника; на электросетях – болты входных контактов на электросчетчике, а в случае отсутствия электросчетчика – место входа электропровода в помещения Собственников; на строительных конструкциях – внутренние поверхности стен помещений Собственников, наружные поверхности оконных заполнений и наружные поверхности входных дверей в помещения Собственников.

1.5. **Высший орган управления многоквартирным домом** – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.

1.6. **Коммунальные услуги** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1.7. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

В отношениях с Ресурсоснабжающими организациями (с которыми Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников) Управляющая компания действует от своего имени, но за счет Собственников.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников) собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а так же осуществлять иную направленную на достижении целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется согласно п. 1.4. настоящего договора.

2.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых надлежит организовать, либо выполнить Управляющей компанией, включает:

2.3.1. Работы по содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.\*

2.3.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов жилых домов:

-Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (на общем имуществе многоквартирного дома).

-Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (на общем имуществе многоквартирного дома).

-Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (осмотр световых точек с заменой перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, над входами в подъезды - 1 раз в 4 месяца; укрепление плафонов и ослабленных участков электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; осмотр запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов - 1 раз в 4 месяца; проверка заземлений электрокабелей, проверка заземления оборудования - 2 раза в год; снятия показаний домовых электросчетчиков).

- Прочистка канализационного лежака.

- Проверка исправности канализационных вытяжек (периодичность - 1 раз в год).

- Проверка наличия тяги в дымовыводящих каналах.

- Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.

- То же вентиляция.

- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

- Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

- Удаление с крыш снега и наледей (в случае протечек на отдельных участках, очистка от снежных навесов).

- Уборка и очистка придомовой территории.

- Уборка подсобных и вспомогательных помещений.

- Уборка лестничных клеток (Влажное подметание л/площадок и маршей нижних 3-х этажей -1 раз в неделю; влажное подметание л/площадок и маршей выше 3-го этажа -1 раз в 2 недели; мытье пола кабины лифта – 1 раз в месяц; влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 1 раз в 2 месяца.).

- Удаление мусора (по графику).

2.3.1.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев (1 раз – весной).

- Снятие пружин на входных дверях.

- Консервация центрального отопления.

2.3.1.3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

- Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.

- Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.

- Утепление чердачных перекрытий.

- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

- Проверка исправности слуховых окон и жалюзей (периодичность - 1 раз осенью).

- Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

- Утепление бойлеров.

- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

- Проверка состояния продухов в цоколях зданий (периодичность - 1 раз осенью).

- Ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин на входных дверях.

2.3.1.4. Работы по содержанию общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии (при их наличии).

\*В помещениях Собственников (квартиры, офисы, магазины и т.п.) работы выполняются Собственниками, нанимателями, арендаторами помещений.

2.3.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.\*\*

2.3.2.1. Фундаменты:

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов (при выявлении дефектов и разрушений, следствием которых может быть потеря эксплуатационной надежности фундаментов), вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2.3.2.2. Стены и фасады:

- герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

2.3.2.3. Перекрытия:

- частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

2.3.2.4. Крыши:

- устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2.3.2.5. Оконные и дверные заполнения:

- смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

2.3.2.6. Межквартирные перегородки:

- усиление, смена, заделка отдельных участков.

2.3.2.7. Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- восстановление или замена отдельных участков и элементов.

2.3.2.8. Полы:

- восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

2.3.2.9. Внутренняя отделка:

- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками, в других общедомовых вспомогательных и технических помещениях (при обнаружении дефектов и разрушений, являющихся опасными для жизнедеятельности проживающих).

2.3.2.10. Центральное отопление:

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

2.3.2.11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- установка, замена и восстановление работоспособности.

2.3.2.12. Электроснабжение и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов):

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных участков, элементов или частей элементов внутренних систем электроснабжения дома.

2.3.2.13. Мусоропроводы (при их использовании).

- замена поврежденных, укрепление загрузочных клапанов и затворов мусоропроводов.

2.3.2.14. Специальные общедомовые технические устройства:

- замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору с Управляющей компанией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

2.3.2.15. Внешнее благоустройство:

- ремонт и восстановление поврежденных участков ограждений газонов и площадок, ремонт малых форм, оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников; вырубка сухостойных и больных деревьев и кустарников, обрезка сучьев, переросших веток, посадка зеленых насаждений на придомовых территориях.

2.3.2.16. Аварийно-диспетчерская служба:

- услуги аварийно-диспетчерской службы.

\*\* Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами, и актами, действующими до их принятия.

2.3.3. Услуги водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроснабжения на содержание общего имущества.

2.4. Услуги по управлению жилым домом оказываемые Управляющей компанией:

- представление законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, а также перед организациями различных форм собственности, по вопросам связанным с услугами (работами), являющимися предметом настоящего договора;

- обеспечение выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- контроль за качеством предоставляемых Собственникам коммунальных услуг и услуг по техническому обслуживанию и ремонту.

- проведение комиссионных обследований помещений Собственников по их письменным заявлениям;

-планирование работ по текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования этих работ Собственниками;

- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

- ведение необходимой документации, связанной с управлением многоквартирным домом;

- прием и рассмотрение заявлений, обращений, жалоб Собственников;

- созыв и организацию проведения Общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома;

- установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

- подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества Собственников помещений;

- совершение других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.5. Работы по ремонту, проведение которых надлежит организовать, либо выполнить Управляющей компанией определяются с учетом предложений самой Управляющей компанией и утверждаются на Общем собрании. Собственники обязуются принимать участие в Общих собраниях для решения этих вопросов.

В случае неисполнения Собственниками помещений многоквартирного дома своих обязанностей, стороны договорились о том, что Управляющая компания вправе выполнить работы по ремонту по своему усмотрению.

2.6. Перечень коммунальных услуг (на момент заключения настоящего договора), организацию предоставления которых осуществляет Управляющая компания, включает – электроснабжение. Указанный перечень коммунальных услуг может меняться по решению общего собрания собственников помещений.

2.7. Приведенный выше перечень работ и услуг может быть изменен Управляющей компанией в одностороннем порядке в соответствии с изменениями действующего законодательства, о чем Управляющая компания обязана уведомить Собственников.

2.8. Работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов и инженерного оборудования внутри помещений Собственников, не входящие в состав работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производятся по заявкам Собственников, и их стоимость оплачивается Собственниками дополнительно помимо платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.9. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, надлежащего содержания и ремонта общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.10. Все работы (услуги) по настоящему договору выполняются Управляющей организацией на сумму средств, поступивших в Управляющую организацию от Собственников в счет платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за электроснабжение (на момент заключения настоящего договора), за услуги водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроснабжения на содержание общего имущества

2.11. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая обработку телефонных номеров собственников и проживающих в помещении для осуществления смс-информирования и авто-информирования, а также сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителя для взыскания обязательных платежей в досудебном и судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.12. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещениях лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора, в части начисления платежей.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

**3.1. Управляющая компания обязуется:**

3.1.1. Добросовестно и разумно осуществлять управление многоквартирным домом.

3.1.2. Заключать от своего имени, но за счет Собственников договоры с Исполнителями на оказание Собственникам услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, необходимых для использования помещений по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, либо своими силами и средствами осуществлять оказание услуг и выполнение работ, указанных в настоящем пункте.

Заключить со специализированной организацией договор на обслуживание домофонной системы

3.1.3. Руководствоваться в своей деятельности действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими нормативными правовыми актами и актами органов местного самоуправления.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на услуги (работы) Управляющей компании.

3.1.5. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.6. Начислять платежи, выдавать расчетно-платежные документы Собственникам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем или заключать от своего имени, но за счет Собственников договор со специализированным предприятием на оказание услуг по начислению и сбору платежей за предоставленные Собственникам в рамках настоящего договора услуги.

3.1.7. Производить перерасчеты платы за услуги, оказываемые в рамках настоящего договора, связанные с плановыми и аварийными отключениями в соответствии с действующим законодательством.

3.1.8. Производить перечисление оплаты за предоставленные Собственникам услуги Исполнителям и поставщикам услуг, в случае если с ними заключены соответствующие договоры.

3.1.9. Осуществлять приемку работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполненных Исполнителями, в случае если с ними заключены соответствующие договоры, путем подписания актов приема-сдачи выполненных работ, в случае если услуги выполнены своими силами, подписывается комиссией от Управляющей компании и представителями собственников многоквартирного дома.

3.1.10. Осуществлять контроль за качеством и объемом предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.

3.1.11. В случае предоставления некачественных жилищно-коммунальных услуг, требовать в соответствии с действующим законодательством от Ресурсоснабжающих организаций (с которыми Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников) и Исполнителей устранения недостатков услуг и работ и (или) производить перерасчет стоимости услуг (работ).

3.1.12. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполненных за прошедший год работах (услугах), путем размещения его на входных дверях каждого из подъездов дома, либо на информационных досках, установленных на доме, либо на сайте Управляющей компании.. При отсутствии замечаний со стороны Собственников отчет считается принятым.

**3.2. Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Принимать непосредственно от Собственников плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги.

3.2.2. Самостоятельно определять Исполнителей для оказания услуг и выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а также Ресурсоснабжающие организации (с которыми Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников).

3.2.3. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и строительных конструкций в помещениях Собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Самостоятельно решать вопрос о передаче в пользование юридическим и физическим лицам объектов общего имущества собственников помещений в доме и заключать с физическими и юридическими лицами договоры, предметом которых является пользование объектами общего имущества собственников помещений в доме, на условиях, определяемых Управляющей компанией.

Денежные средства, поступающие от физических и юридических лиц в счет платы за пользование объектами общего имущества собственников помещений в доме, направлять на проведение работ по техническому обслуживанию (содержанию) и ремонту общего имущества собственников помещений в доме.

3.2.5. По вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг от поставщиков, содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме представлять интересы Собственников перед третьими лицами (предприятиями, организациями, учреждениями независимо от формы собственности).

3.2.6. В случае возникновения аварийных ситуаций, выдачи предписаний контролирующих органов и других непредвиденных ситуаций самостоятельно определять объем работ по текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и самостоятельно решать вопрос о расходовании денежных средств, поступающих от Собственников (независимо от их целевого назначения), на какие-либо непредвиденные работы.

3.2.7. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников), превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, произвести отключение помещения, принадлежащего этому Собственнику от подачи одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.8. Самостоятельно определять первоочередность и значимость выполнения работ.

3.2.9. Самостоятельно, без согласования с Собственниками по мере необходимости производить текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.10. В случае недостатка денежных средств для обеспечения оказания всех видов услуг согласно настоящего договора, перераспределять финансовые средства, поступающие в счет оплаты предоставленных услуг.

3.2.11. Оплачивать услуги специализированному предприятию (при наличии) за начисление и сбор средств с населения, по тарифам этого предприятия, непосредственно из средств, по которым оно производило начисление и сбор.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по предоставлению коммунальных услуг, по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.13. Выступать инициатором проведения Общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.14. Размещать уведомления о проведении Общих собраний собственников помещений на входных дверях каждого из подъездов дома, либо на информационных досках, установленных на доме.

3.2.15. В случае не предоставления Собственником показаний внутриквартирных приборов учета потребления коммунальных услуг (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников), начислять плату за потребленные коммунальные услуги исходя из норматива, утвержденного по городу Нижний Тагил, умноженному на тариф, утвержденный в установленном законом порядке.

 3.2.16. Общая стоимость услуг Управляющей компании определяется в размере общей стоимости по тарифам, утвержденным Постановлением Администрации города Нижний Тагил, в пределах которой Управляющей компанией определяется калькуляция на каждый календарный год.

 3.2.17. Производить начисления коммунальных услуг (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников), из фактически проживающих граждан, при отсутствии индивидуальных приборов учета.

 3.2.18. Собственники приняли решение уполномочить управляющую организацию в период срока действия договора управления многоквартирным домом заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) и совершать все необходимые действия по техническому согласованию размещения телекоммуникационного оборудования и рекламных конструкций.

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещения многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников), предусмотренную настоящим договором, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за помещение и коммунальных услуг (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников) с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Лично, либо через доверенное лицо участвовать в общих собраниях Собственников помещений. Возмещать Управляющей компании понесенные ею расходы на проведение общих собраний Собственников в случае, если эти собрания не состоялись из-за неявки большинства Собственников.

3.3.5. Обеспечивать представителям Управляющей компании и Исполнителей доступ в помещения Собственников, а также в помещения, являющиеся местами общего пользования дома, для исполнения ими обязательств по настоящему договору.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании либо определенному ею Исполнителю обо всех обнаруженных неисправностях на инженерных сетях и конструктивных элементах дома и придомовой территории, а также о других обстоятельствах, могущих отразиться на качестве услуг и работ по настоящему договору.

3.3.7. В установленном законодательством порядке согласовывать, в том числе и с Управляющей компанией, все переоборудования инженерных сетей и оборудования, установку дополнительного оборудования (как внутри помещений собственников, так и за их пределами) и перепланировки помещений.

3.3.8. Не допускать выполнения в многоквартирном доме каких-либо ремонтно-строительных работ, в том числе установки дополнительного оборудования (электротехнического, сантехнического, газового, домофонного, оборудования связи и т.д.) без согласования с Управляющей компанией.

3.3.9. В случае использования Собственником своего жилого помещения не для постоянного проживания (в частности, при вселении в помещение членов семьи, временных жильцов, при сдаче жилья в аренду и т.д.) Собственникобязан письменно известить об этом Управляющую компанию,указав количество пользователей жилого помещения.

Такая же обязанность возложена на арендаторов, в случае сдачи ими жилого помещения в субаренду.

Во всех перечисленных случаях, как Собственник**,** так и вселённые им граждане, а также юридические лица в лице своих представителей, обязаны представить Управляющей компанииправоустанавливающий документ, подтверждающий правомочность использования ими жилого помещения.

3.3.10. Собственники жилых помещений обязаны сообщать Управляющей компании по ее требованию сведения о количестве проживающих в помещении граждан и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору.

Собственники нежилых помещений обязаны сообщать Управляющей компании по ее требованию сведения о количестве работающих в помещении граждан, графике работы, целях использования помещения и другую информацию, необходимую для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему договору.

3.3.11. В случае использования Собственникоми иными пользователями жилого помещения не по его прямому назначению они обязаны согласовать порядок использования с Управляющей компаниейи органом местного самоуправления, а также с другими заинтересованными предприятиями, учреждениями, организациями, имея ввиду, что использование помещения для промышленных и иных целей не должно нарушать жилищных прав других жильцов и собственника дома в целом и не должно противоречить действующему законодательству.

3.3.12.Согласовывать установку приборов учета коммунальных ресурсов с Управляющей компанией.

3.3.13. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и других нормативно-правовых актов.

3.3.14. Не привлекать третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг) в многоквартирном доме, являющихся предметом настоящего договора.

3.3.15. Ежемесячно, в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным, передавать показания внутриквартирных приборов учета потребления коммунальных услуг в Управляющую компанию, либо определенному ее Исполнителю.

3.3.16. Не пользоваться мусоропроводом, сбор мусора осуществлять через мусоросборники, установленные на отдельной стоянке, в случае установки таких стоянок и консервации мусоропровода.

3.3.17. Обеспечить допуск в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое помещение работников управляющей компании, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время. Собственников, не обеспечивающий допуск представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед управляющей компанией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.3.18. Установить в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с управляющей компанией при наличии технической возможности.

3.3.19. При наличии соответствующего решения собственников помещений заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответственно договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.20. Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги по настоящему договору в объеме не ниже установленного на территории МО город Нижний Тагил норматива, отвечающие установленным параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законодательством и настоящим договором порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Избрать на Общем собрании совет многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома для решения вопросов с Управляющей компанией между Общими собраниями, осуществления соответствующего контроля и иных необходимых действий и формальностей.

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников).

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за услуги водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электроснабжения на содержание общего имущества; плату за выполнение работ по содержанию общедомовых приборов учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии (при их наличии);

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя (на момент заключения настоящего договора) плату за электроснабжение,

 Начисление производится исходя из количества квадратных метров, принадлежащих Собственнику, умноженных на цену, указанную в настоящем договоре. НДС не предусмотрен.

 Общая стоимость услуг Управляющей компании утверждается в размере общей стоимости по тарифам, утвержденным Постановлением Администрации города Нижний Тагил, в пределах которой Управляющей компанией определяется калькуляция на каждый календарный год. Калькуляция включает в себя: услугу управления; содержание и текущий ремонт инженерных систем водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения; содержание общедомовых приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии, электрической энергии; содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; уборку территории; уборку подъездов; содержание и ремонт лифтового оборудования; содержание и ремонт внутридомовых газовых сетей.

4.2. Размеры платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме определяется решениями Общего собрания Собственников помещений по согласованию с Управляющей компанией, при этом не может быть ниже цен, утвержденных органами местного самоуправления за аналогичные услуги для нанимателей жилых помещений, а также ниже цены, действовавшей в предыдущем году.

В случае непринятия Собственниками решения (на общем собрании Собственников) об установлении размера платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, Собственники вносят плату за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по ценам, эквивалентным ценам, установленным органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утвержденными в установленном законом порядке.

Порядок распределения расходов на оплату коммунального ресурса, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в случае превышения установленного норматива потребления, утверждается исходя из показаний общедомовых приборов учета многоквартирного дома, пропорционально общей площади помещения (помещений), находящегося(ихся) в собственности

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (по которым Управляющей компанией заключены договоры ресурсоснабжения на основании решения общего собрания собственников), за содержание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а также на основании решений Общего собрания Собственников помещений.

4.4. Собственники вносят плату не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, через действующие пункты приема платежей по платежному документу, предоставленному Управляющей компанией, либо ее агентом.

4.5. Плата по настоящему договору вносится Собственниками на основании предоставляемых Собственникам платежных документов.

4.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. При недостаточности денежных средств, уплаченных Собственниками помещений в счет оплаты работ (услуг) по текущему ремонту, для проведения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (стоимость работ определяется согласно сметной документации), Собственники помещений обязаны доплатить недостающие суммы, в противном случае Управляющая компания вправе не производить эти работы и не будет нести за это ответственность.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

* в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение сторонами своих обязательств;
* невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы (форс-мажор).

5.3. Управляющая компания несет ответственность перед Собственниками за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, за причинение ущерба, лишь при наличии вины Управляющей компании.

Не являются виновными действия (бездействия) Управляющей компании в случае, если Управляющая компания исполняла решения Общего собрания Собственников.

Управляющая компания освобождается от ответственности, если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение ею своих обязательств по настоящему договору явилось следствием недостатка денежных средств уплачиваемых Собственниками за услуги и работы по настоящему договору.

5.4. Каждый Собственник несет ответственность за причинение ущерба Управляющей компании и третьим лицам, если в его помещении произошла авария, а он по каким-либо причинам не обеспечил доступ в свое помещение для ликвидации аварии.

**6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компании своих обязанностей. Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается три месяца для улучшения работы. В случае если в течение установленного срока Управляющая компания не улучшит работу Собственники решением Общего собрания Собственников помещений вправе расторгнуть настоящий договор;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом Собственников не позже чем за 1 месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник.

**7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. Решение об организации проведения очередного Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме принимается как Управляющей компанией, так и Собственниками.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении Общего собрания путем направления им соответствующего уведомления заказным письмом с уведомлением, либо путем помещения соответствующей информации на доске объявлений дома либо на подъездных дверях дома.

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе кого-либо из Собственников или Управляющей компании.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу со дня его утверждения Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Расторжение настоящего договора возможно в порядке, предусмотренном разделом № 6.

8.3.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Настоящий договор является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

9.4.Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управляющей компании, второй – у Собственника**.**

9.5.Взаимоотношения сторон**,** не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.6.При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны руководствуются действующим законодательством и другими нормативными документами.

Если в период действия настоящего договора будут внесены изменения в какие-либо нормативные правовые акты, которые будут противоречить условиям настоящего договора, то в этом случае при исполнении настоящего договора подлежат применению положения этих нормативных актов.

9.7.В случае реорганизации, преобразовании или ликвидации Управляющей компаниивсе его права и обязанности по данному договору переходят правопреемнику при условии, что последний будет обязан выполнять все условия договора в полном объёме и данное правопреемство не ухудшит положение Собственников помещений в многоквартирном доме.

9.8**. Адрес, телефоны и режим работы Управляющей компании: город Нижний Тагил, ул. Тагилстроевская, дом 7, единый телефон управляющей компании 44-43-16, автоответчик для передачи показаний 44-43-08. Режим работы: понедельник-пятница – с 8-00 до 17-00 часов.**

9.9. **Телефон и режим работы (на момент заключения договора) аварийно-диспетчерской службы: 44-43-16, понедельник-пятница – с 17-00 до 8-00 часов, выходные и праздничные дни – круглосуточно.**

9.10. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011. № 354**.**

9.11. Максимально допустимая суммарная мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд: электрическое оборудование, приборы, машины – до 4 кВт в каждой квартире с установкой защитного отключения.

**10. АДРЕСА, ПРОЧИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** **ООО «Управляющая жилищная компания СтройСервис»**622049, г. Нижний Тагил, ул. Тагилстроевская, 7. ОГРН 1146623003097ИНН 6623101865, КПП 662301001. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**   | Собственникф.и.о. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_правоустанавливающий документ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |