**Договор**

**управления многоквартирным домом**

г. Нижний Новгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 год

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Сенькова Александра Фёдоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, Собственник помещения многоквартирного дома № 8, корп. 3 кв. \_\_\_\_ расположенного по ул. Коломенская, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующего на основании выписки из Единого государственного реестра прав собственности или договора участия в долевом строительстве жилого дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 \_\_\_г., заключили настоящий договор о следующем:

1. **Общие положения**

Стороны договорились о том, что при использовании и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1 **Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

1.2**. Собственник -** физическое или юридическое лицо, владеющее на праве собственности (аренды, безвозмездного пользования и др.) жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3 **Помещение (жилое, нежилое)** -часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

1.4 **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений,

Предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с назначением и следующее их судьбе. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, исключаются внутриквартирная: разводка горячего, холодного водоснабжения, канализации, отопительные приборы, полотенцесушители, электропроводка, электрические счетчики, электрические розетки, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты.

1.5 **Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

1.6 **Управление многоквартирным домом —** совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7 **Коммунальные услуги** – предоставляемые собственникам услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, отопления, вывоз твердых бытовых отходов.

1.8 **Содержание** – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местной самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Осуществляется в пределах сумм, оплачиваемых собственниками за содержание жилья.

1.9 **Текущий ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Осуществляется в пределах установленного тарифа или в пределах сумм, оплачиваемых собственниками за текущий ремонт.

1.10 **Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Осуществляется в пределах сумм, оплачиваемых собственниками за капитальный ремонт.

1.11 **Локализация аварии** – ограничение распространения какого-либо явления, процесса возможно более тесными границами, территориальными пределами на системах внутреннего инженерного оборудования.

1.12 **Плата за жилое (нежилое) помещение собственника -** платеж, взимаемый с собственника за исполнение обязательств настоящего договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества. В случае принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника, плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения для собственника, по решению общего собрания собственников помещений, может включать плату за капитальный ремонт.

1.13 **Доля участия** – доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.14 **Ресурсоснабжающие организации**–организации, осуществляющие поставку ресурсов (холодная вода, электрическая и тепловая энергия, природный газ) с целью получения собственником коммунальных услуг.

1.15 **Обслуживающие организации** – организации, предоставляющие жилищные услуги собственникам.

1.16 **Внутридомовое инженерное оборудование:**

1.16.1 внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно- регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях:

1.16.2 внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.16.3 внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, , коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 1.17.1 настоящего договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**1.17 Внешней границей сетей:**

1.17.1 Электро- , тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

1.17.2 Газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью,

1.18 **Приборы учета**:

1.18.1 Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

1.18.2 Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.

1.19 **Индивидуальный прибор учета -** средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов собственниками, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома.

1. **Предмет договора**

2.1 Собственники передают, а управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Коломенская дом 8, корп. 3. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение управляющей организацией следующих юридических значимых и иных действий:

2.1.1 Выполнение работ и оказание услуг по содержанию имущества в многоквартирном доме самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых собственниками;

2.1.2 По решению общего собрания собственников выполнение работ и оказание работ и оказание услуг по текущему и капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по текущему и капитальному ремонту;

2.1.3 Подготовка предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений собственникам относительно необходимости проведения текущего и капитального ремонтов, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника;

2.1.4 Подготовка предложений собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.5 Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет собственников помещений приобретает коммунальные услуги, производит передачу коммунального ресурса транзитом от границы раздела эксплуатационной ответственности через внутренние общедомовые сети до потребителя, без участия в расчетах с ресурсоснабжающими организациями;

2.1.6 Реализация мероприятий по ресурсосбережению (на общедомовом имуществе), осуществляемых в пределах сумм, оплачиваемых собственниками;

2.1.7 Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договорам третьим лицам;

2.1.8 Расчет размеров обязательных платежей, сборов и взносов для каждого собственника;

2.1.9 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, обязательное участие в составлении соответствующих актов;

2.1.10 Установление фактов причинения вреда имуществу собственников;

2.1.11 Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

2.1.12 Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество в многоквартирном доме и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

2.1.13 Хранение копий правоустанавливающих документов собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении;

2.1.14 Проверка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерных систем и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;

2.1.15 Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

2.1.16 Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

2.1.17 По решению общего собрания собственников помещений и за отдельную плату, организация ограниченного доступа в многоквартирный дом, своими силами либо путем привлечения специализированнвх организаций;

2.1.18 Выполнение иных функций в соответствии с решением собственников (при наличии технической возможности);

2.1.19 Совершение других юридически значимых и иных действий, напрвленных на управление многоквартирным домом;

2.1.20 Содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущуества осуществляется управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственников. Осуществляется в пределах сумм, оплачиваемых собственниками.

1. **Обязанности сторон**

**3.1 Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять функции по управлению, организации расчетов между собственниками и управляющей организацией расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту в соответствии с жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами, регулирующими отношения по содержанию и ремонту жилищного фонда в части касающейся общего имущества в многоквартирном доме. Услуги и работы оказываются и выполняются в пределах сумм, оплачиваемых собственниками.

Обеспечить поддержание состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования многоквартирного дома в составе и техническом состоянии на уровне не ниже зафиксированного в момент заключения договора при условии надлежащей оплаты того объема работ, который необходим для поддержания многоквартирного дома и инженерного оборудования многоквартирного дома в составе и техническом состоянии на уровне не ниже зафиксированного в момент заключения договора. Услуги и работы оказываются и выполняются в пределах сумм, оплачиваемых собственниками.

3.1.3 предоставить собственнику коммунальные услуги:

- холодное и горячее водоснабжение,

- водоотведение,

- электроснабжение,

- отопление (теплоснабжение),

- вывоз твердых бытовых отходов,

- строительный мусор вывозится собственником самостоятельно или за дополнительную плату.

3.1.4 С целью предоставления собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие, а также обслуживающие организации и заключить с ними договора на поставку коммунальных услуг (электрической, тепловой энергии, воды, газа) и договор на вывоз твердых бытовых отходов от своего имени и за счет собственника или агентские договора от имени и за счет собственника.

3.1.5 Производить начисления и сбор платежей, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.6 Своевременно информировать собственника об изменении размера платы.

3.1.7 Своевременно информировать собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления путем размещения сообщений на внутри подъездных информационных досках.

3.1.8 Производить перерасчет оплаты жилья и коммунальных услуг при оказании услуг собственнику в объеме меньше установленного, а также ненадлежащего качества в порядке и в сроки, установленные законодательством.

3.1.9 Осуществлять деятельность по организации паспортно - учетной работы в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.1.10 Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.11 Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.1.12 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.13 Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.14 Производить внутри помещения текущий ремонт жилых (нежилых) помещений в случаях, когда такой ремонт связан с устранением последствий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в помещении либо с производством капитального ремонта и оплачивается стороной, финансируемой капитальный ремонт или устранение неисправности отдельных конструктивных элементов жилого дома, в случае, если собственником в жилом (нежилом) помещении допущено нарушение ГОСТ, СНиП, проекта, проведено самовольное переустройство, переоборудование, внесено изменение в систему отопления, горячего, холодного водоснабжения, канализацию и др., то вышеуказанный ремонт производится за счет собственника.

3.1.15 Вносить предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также вносить предложения относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размер платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.16 Принимать и рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника многоквартирного дома на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций, вести учет жалоб.

3.1.17 . Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности собственника на помещение;

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения:   
- принятие мер для оформления и получения собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.

3.1.18 Составлять мсеты на ремонт и обслуживание многоквартирного дома на соответствующий год.

3.1.19 Ежегодно предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год путем размещения текста отчета на внутри подъездных информационных досках.

3.2 **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Своевременно получать плату за жилищно-коммунальные услуги, в том числе за дополнительные услуги, пени, начисленные в соответствии с ЖК РФ от собственника.

3.2.3 Принимать меры по взысканию задолженности собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.4. В случае невнесения собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение трех месяцев произвести отключение квартиры от подачи водо-, газоснабжения, электро- и теплоэнерргии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.5 Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников многоквартирного дома.

3.2.6 Вносить предложения о созыве внеочередного лобщего собрания собственников.

3.2.7 Изменять суммы оплаты содержания и обслуживания жилья и коммунальных услуг в связи с введением в действие новых ставок и тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.

3.2.8 Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их по назначению.

3.2.9 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению (модернизации) инженерного оборудования многоквартирного дома и потребовать оплаты этих работ в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случаи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предостваляесмых собственнику коммунальных услуг. Осуществляется в пределах сумм, оплаченных собственниками.

3.2.10 По решению общего собрания собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

3.2.11 По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые собственниками;

3.2.12 Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.13 Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором с заключением отдельных договоров.

3.2.14 На основании решения собственников многоквартирного дома производить содержание и ремонт помещений за счет собственных средств с дальнейшим перерасчетом тарифа. В случае расторжения договора по инициативе собственников, затраты произведенные за счет собственных средств подлежат возмещению собственниками указанного монгоквартирного дома.

3.3 **Собственник обязуется:**

3.3.1 Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, коммунальные услуги, в том числе за предоставленные дополнительные платные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором, а также пени, в соответствии с ЖК РФ.

3.3.2 Участвоавть в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, капитальный ремонт жилого (нежилого) помещения.

3.3.3 Использовать жилое (нежилое) помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.4 Поддерживать собственное жилое (нежилое) помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания   
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования (в том числе индивидуальных и общих приборов учета), находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет (находящиеся внутри помещения: разводка горячего, холодного водоснабжения, канализация, отопительные приборы, полотенцесушители, электропроводка, электрические счетчики, эл.розетки, от места врезки разводки, находящейся внутри помещения в общий стояк, контактов присоединения проводов к аппаратам защиты (если электрический счетчик находится вне помещения) и от контактов присоединения вводных проводов к аппарату защиты или электрическому счетчику (если электрический счетчик находится в помещении) (включительно), находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет. В зимний период очистить от снега и наледи установленные кондиционеры, остеклкния и козырьки балконов и лоджий, территорию не застекленных балконов и лоджий, принадлежащие собственнику рекламные вывески и щиты, навесы, козырьки и т.д.

3.3.5 Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ, а также горячей воды, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.6 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7 Без согласия с управляющей организацией не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и стиральные, посудомоечные машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети 220 Вт. Устанавливать УЗО на вводе в помещение, для повышения уровня защиты от возгорания при замыканиях («Правил устройства электроустановок»).

3.3.8 В случае установки собственником дополнительного освещения в местах отгороженных железными, деревянными дверями (тамбур, кладовки), разница в оплате, возникшая между оплачиваемой потребленной электроэнергией в местах общего пользования и потребляемой собственником для освещения отгороженных мест, производится за счет собственника.

3.3.9 Не производить без согласия с управляющей организацией и оформление документов перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», не устанавливать не предусмотренные проектом санитарно- техническое оборудование, в том числе дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, несанкционированный слив теплоносителя из системы отопления.

3.3.10 Обеспечить допуск в заранее согласованные сторонами договора время в занимаемое жилое (нежилое) помещение представителей управляющей организации или уполномоченных управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, осмотра помещений на предмет установления неисправностей или повреждения, износа инженерного оборудования, находящегося внутри помещения др., а для ликвидации (локализации) аварий в любое время.

3.3.11 Не производить переустройство, перепланировку жилого (нежилого) и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством. Самостоятельно вывозить не относящиеся к ТБО строительный мусор после ремонта, перепланировки, переоборудования жилого (нежилого) помещений.

3.3.12 Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения. Возмещать убытки, возникшие по его вине у третьих лиц или управляющей организации.

3.3.13 Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.3.14 Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с правилами, установленными Жилищным кодексом РФ, а также решением общего собрания собственников.

3.3.15 Ознакомить всех дееспособных граждан использующих помещение, принадлежащее собственнику, с условиями настоящего договора.

3.3.16 Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества по телефонам на доске объявлений в подъезде дома.

3.3.17 Устанавливать индивидуальные приборы учета отопления, холодной и горячей воды, электроэнергии, газа за счет собственных средств, организаций, имеющей лицензию на ведение данного вида деятельности, согласовывая данную установку приборов учета с управляющей организацией.

3.3.18 Собственник индивидуальных (общих) приборов учета- отопления, горячей и холодной воды, электроэнергии, газа осуществляет их эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.19 . В случае длительного неиспользования помещения, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях:

- принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования);

- извещать управляющую организацию или доверенных лиц, проживающих в доме, о своем временном отсутствии в помещении, сообщая номер контактного телефона для связи в аварийных ситуациях.

3.3.20 Извещать управляющую организацию о количестве граждан, фактически проживающих в помещении для расчетов платежей за коммунальные, жилищные услуги и иных платежей, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и/или настоящим договором.

3.3.21 Содержать принадлежащее ему на праве собственности (аренды, безвозмездного пользования и др.) помещение (в том числе места общего пользования дома) в соответствии с правилами пожарной безопасности.

В случае необходимости приводить помещение в соответствие с действующими правилами пожарной безопасности.

3.3.22 Не допускать с 22-00 до 07-00 выполнения в помещении работ или совершения других действий создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий нарушающих нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.3.23 Оплачивать разницу показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета в соответствии Действующим законодательством.

3.4 **Собственник имеет право:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности (аренда, безвозмездного пользования и др.) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2 Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

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 организацией ее обязательств по настоящему договору управления в Соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5 Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.6 Требовать от управляющей организации предоставления последнего отчета о выполнении настоящего договора за предыдуший год.

3.4.7 Собственник помещения предоставляет свои персональные данные – Ф.И.О., адрес, количество членов семьи, проживающих вместе с собственником в жилом помещении и дает согласие на их передачу специализированным организациям для организации работ по начислению и сбору платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

1. **Цена договора и порядок расчетов**

4.1.Цена договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества, пропорционально занимаемому собственником помещению.

4.2 Цена настоящего договора определяется:

- стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложение 1 к настоящему договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего договора.

4.2.1 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета

- исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.2 Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.3 Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенно в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.2.4 В выставляемом управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан: объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего договора; сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.2.5 Собственники вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в едином платежном (информационном) документе.

4.2.6 Не использование помещений собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

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

4.2.8 В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и /или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию т ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.2.9 Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышаемыми установленную продолжительность, связано с устранением угрозы и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.2.10 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.2.11 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.2.12 Управляющая организация 1 раз в год осуществляет корректировку размера платы, за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, сбор, вывоз и утилизация отходов.

4.3 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, устанавливается органом местного самоуправления.

4.4 Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги:

4.4.1 Плата за жилье и коммунальные услуги, вноситься Управляющей организации Собственником на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах.

4.4.2 Плата за отопление вносится Собственником в зависимости от принятого решения на общем собрании: в течение отопительного сезона или в течении года. При отсутствии решения, плата вносится в течении года.

4.4.3 Потребленные домом ресурсы в объеме, превышающем нормативные решения, распределяются между Собственниками пропорционально по количеству проживающих людей при отсутствии индивидуальных (квартирных приборов учета).

При 100% установке индивидуальных приборов воды в помещениях многоквартирном доме, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учета воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета. Распределяемую равными частями между всеми Собственниками (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушения и объемов используемых потреблениями – юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

При частичном оснащении многоквартирного дома индивидуальными приборами учета воды в помещениях, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учета воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета, распределяемую равными частями между Собственниками помещений необорудованных индивидуальными приборами учета (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями – юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

4.4.4 Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;

- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;

- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;

- при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя;

- в случае не допуска Собственником Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета.

4.4.5 При отсутствии приборов учета потребления электрической энергии производить следующим образом: общее потребление электроэнергии домом минус электроэнергия, потребленная квартирами, имеющими приборы учета, деленная на количество проживающих в доме и пользующихся электроэнергией без приборов учета и умноженное на количество проживающих в квартире. Сверхнормативное потребление ресурсов оплачивается пропорционально количеству проживающих.

4.4.6 В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведение бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как месячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил менее 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.4.7 В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.4.8 Индивидуальные (поквартирные приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.4.9 Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией до первого числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату указывается в платежном документе направляемому Собственнику отдельной строкой.

4.4.10 Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и собственников жилых помещений внесение платы за виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.4.11 В случае отсутствия Собственника более 5 полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленным договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг.

Подтвержденного документа о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, оплату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение не взимается с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании (опломбировании) вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.4.12 Возобновлять расчеты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение по возвращению Собственника в помещение с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

4.4.13 В случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.4.14 При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

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

4.6 Услуги Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

**5 . Изменение и порядок расторжения договора**

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

5.2 Отчуждение помещения по новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.3 Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в том числе в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением согласно законодательству;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.

5.4 После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – представителю Администрации района.

1. **Ответственность сторон**

6.1. В случае несвоевременного внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, с собственника взимается пеня (согласно Жилищного Кодекса РФ) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей с момента оплаты, от не выплаченных в сроки оплаты по день фактического расчета включено.

6.2 Осуществление контроля за качеством Управляющей организацией обязательство по договору осуществляется собственниками помещений путем предоставления отчета о выполнении договора управления в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего договора.

6.3 В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется акт о нарушениях.

6.4 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

**7.** **Организация общего собрания**

7.1 Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

7.2 Общее собрание собственников многоквартирного дома проводиться по инициативе собственников.

7.3. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник- инициатор его созыва.

7.4. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома.

1. **Срок действия Договора**

8.1 Договор вступает в силу с момента подписания и заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.2 Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 5 разделе.

8.3 По окончании срока действия договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, автоматически.

**9. Заключительные положения**

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит 3 приложения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| **ООО «Прогресс»** |  |
| 603142 г. Н. Новгород, ул. Космическая, д. 51 П7 |  |
| ИНН 5256114670 |  |
| КПП 525601001 |  |
| р/с 40702810642040003969 |  |
| к/сч 30101810900000000603 |  |
| БИК 042202603 |  |
| Банк Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк» г. Н.Новгорода |  |
| Тел. 291-27-26 |  |

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ф. Сеньков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 1  к Договору  Управления многоквартирным домом  № 8, корп. 3 улица Коломенская  от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г. |

**Тарифы на содержание и ремонт**

**общего имущества многоквартирного дома**

на 2017 год

1. Содержание жилья – 29,70
2. Отопление - согласно РСТ
3. ХВС - согласно РСТ
4. ГВС - согласно РСТ
5. Водоотведение - согласно РСТ
6. Электроэнергия - согласно РСТ

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| **ООО «Прогресс»** |  |
| 603142 г. Н. Новгород, ул. Космическая, д. 51 П7 |  |
| ИНН 5256114670 |  |
| КПП 525601001 |  |
| р/с 40702810642040003969 |  |
| к/сч 30101810900000000603 |  |
| БИК 042202603 |  |
| Банк Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк» г. Н.Новгорода |  |
| Тел. 291-27-26 |  |

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Ф. Сеньков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/