**Договор №**

Управления многоквартирным домом по адресу: Владимирская обл.,

Собинский р-н. с.Заречное ул. Парковая д.

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

Собственники жилого (нежилого) помещения, расположенного по адресу: Владимирская обл.,

Собинский р-н. с.Заречное ул. Парковая д. , общей площадью \_ \_ кв.м., далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и ООО УК «Теплый Дом» в лице генерального директора Глушковой Наиды Ахмедпашаевны, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация», с одной стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. На основании решения общего собрания Собственники в многоквартирном доме по адресу: Владимирская обл., Собинский р-н. с.Заречное ул. Парковая д. , имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей, долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений, передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счёт средств

Собственников в соответствии с указанными долями Собственников в целях:

обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений;

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

обеспечения Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями, жилищно-коммунальными услугами;

решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

обеспечение уставных целей общества.

Копии правоустанавливающих документов Собственников на помещения в многоквартирном доме

прилагаются к договору и являются его неотъемлемой частью.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственников

жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся

нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В целях настоящего договора указанные

лица именуются «Пользователями помещений».

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закреплённых за ней настоящим договором и

оплачиваемых Собственниками средств.

1.4. Действие настоящего договора распространяется и на имущество, переданное в управление Управляющей организации после заключения настоящего договора и зарегистрированное в установленном законом порядке. Управление этим имуществом осуществляется после подписания дополнительного соглашения к договору.

1.5. В течение трёх месяцев с даты подписания настоящего договора:

1.5.1. На основании технической документации на многоквартирный дом и результатов

комиссионного осмотра объектов общего имущества в многоквартирном доме (с участием представителей Управляющей организации, Собственников и предыдущей управляющей компании) оформляется Описание имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, с указанием технического

состояния его объектов на дату подписания договора (Приложение № 1 к настоящему договору).

1.5.2.Управляющей организации должны быть переданы техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в том числе:

протокол общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с решением о выборе Управляющей компании или протокол с результатом проведения открытого конкурса по отбору Управляющей компании;

паспорт домовладения;

правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права, постановление главы города (района) о передаче земельного участка домовладельцам, кадастровый номер участка) с планом границ и благоустройства, а также ситуационный план прилегающих и проходящих по земельному участку инженерных коммуникаций с указанием границ ответственности;

поэтажные ситуационные планы размещения помещений в зданиях, строениях, сооружениях;

поэтажные планы расположения внутридомовых сетей, коммуникаций и оборудования;

акты технического освидетельствования, разрешающие эксплуатацию сетей, коммуникаций и

оборудования многоквартирного дома;

паспорта установленного оборудования, в том числе лифтового хозяйства;

действующие договоры с организациями — поставщиками коммунальных услуг и иными организациями, осуществляющими обслуживание объектов и территории многоквартирного дома;

Указанная документации передаётся Управляющей организации предыдущей управляющей компанией (собственником помещения в этом доме, уполномоченным общим собранием Собственников) по акту приёма — передачи с указанием полного перечня передаваемых документов.

В случае отсутствия каких-либо из вышеперечисленных документов Управляющая организация принимает меры по их восстановлению. С момента получения указанной документации Управляющая организация несёт ответственность за её надлежащее состояние и сохранность.

1.6. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны могут руководствоваться Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ и другими методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы управления, эксплуатации и ремонта общего имущества многоквартирных домов.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Обеспечить предоставление Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг,

отвечающих параметрам качества, надёжности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Полный перечень видов коммунальных услуг, предоставляемых в жилищном фонде, приведён в приложении № 2 к настоящему договору. Конкретный перечень коммунальных услуг отражён в

счетах-квитанциях и зависит от степени благоустройства дома. Изменения в данный перечень услуг

вносятся путём заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.2. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме, руководствуясь

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также другими нормативными

и методическими актами, устанавливающими параметры качества оказания данных услуг, в пределах

оплачиваемых Собственниками средств.

Перечень функций Управляющей организации по управлению многоквартирным домом приведён в

Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень работ вносятся путём заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут выполняться за счёт платы за содержание и ремонт жилья, приведён в Приложении № 4 к настоящему договору, Изменения в данный перечень работ вносятся путём заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.3. Выполнять самостоятельно или привлекать к выполнению работ по настоящему договору сторонние организации, имеющие надлежащим образом оформленные лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая лицензия на выполнение соответствующих работ предусмотрена действующим законодательством).

2.1.4. Своевременно информировать Собственников и Пользователей помещений:

путём вывешивания информации на доске объявлений: о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей не позднее чем за 3 календарных дня, а также в течение 4 часов с момента аварии — об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации (если аварийная ситуация не может быть устранена в течение рабочего дня);

об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, начисление и сбор которые осуществляет Управляющая организация, в письменной форме не позднее чем за 5 дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере (при отсутствии публикации в средствах массовой информации);

другая информация предоставляется по телефону.

2.1.5. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг в течение 10 дней с даты их обнаружения, а в случаях, если они произошли по вине Управляющей организации, то в течение 5 дней их устранить.

2.1.6. Не допускать при исполнении условий договора использование объектов многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства.

2.1.7. В случае выполнения непредусмотренных договором работ или превышающих размер оплаты Собственниками, производить их при условии оплаты по дополнительному соглашению.

2.1.8. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Собственников и Пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту помещений и коммунальных услуг, давать по ним полные и исчерпывающиеся ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.9. В течение 30 дней рассматривать обращения Собственников и Пользователей помещений, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учёта.

2.1.10. Представлять Собственникам отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала года, следующего за отчётным.

Отчёт предоставляется в письменном виде путём вывешивания информации на досках объявлений в подъездах многоквартирных домов либо на сайте Управляющей компании. В отчёте указывается:

а) размер полученных в течение отчётного года Управляющим от собственников помещений в много-

квартирном доме средств и размер расходов Управляющего, связанных с управлением, содержанием

и ремонтом многоквартирного дома;

б) соответствие фактических перечня, объёмов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, приложениям № 3 и 4 к настоящему Договору, список должников — Собственников помещений в жилом доме, несвоевременно и(или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственникам отчета о выполнении договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

в) количество предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений в жилом доме и принятых

мерах по устранению указанных в них недостатков;

г) предложение по использованию средств (при наличии экономии) или необходимости принятия мер,

если себестоимость превышает доходы.

2.1.11. За 30 дней до прекращения настоящего договора, в соответствии с п.5.3., передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.1.12. Пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации Собственниками и Пользователями помещений прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Распоряжаться от своего имени, в рамках данных ей полномочий, переданным ей в управление

имуществом.

2.2.2. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам и Пользователям помещений по их

заявкам.

2.2.3. Осуществлять эксплуатацию вновь вводимых объектов многоквартирного дома на основании

дополнительного соглашения к данному договору.

2.2.4. При выполнении причин нарушения договорных обязательств по гарантируемым параметрам качества требовать участия представителей организаций поставщиков услуг и применения к ним

экономических санкций.

2.2.5. Отклонять экономические санкции за нарушение гарантируемых параметров качества, предъявляемые без участия Управляющей организации в выявлении причин нарушения.

2.2.6. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого неоплатой услуг

2.2.7. Организовывать проведение внеочередного общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

**2.3. Собственники обязаны:**

2.3.1. Выполнять решения общего собрания Собственников.

2.3.2. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счёт текущий и капитальный ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

2.3.3. Устранять за свой счёт ущерб, нанесённый имуществу других Собственников и Пользователей

помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме Собственниками лично или Пользователями помещений.

2.3.4. Своевременно вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества

многоквартирного дома и коммунальные услуги.

2.3.5. В случае, если помещения оборудования приборами учёта потребления холодной и горячей воды:

2.3.5.1.обеспечивать доступ к приборам учёта работникам коммунальных предприятий, Управляющей

организации и обслуживающих подрядных организаций в течение 2-х дней после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платёжном документе фактическим показаниям.

2.3.5.2.внести ответственность за сохранность приборов учёта, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.5.3.производить за свой счёт техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учёта

2.3.5.4.вести учёт потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.5.5.при выходе из строя прибора учёта немедленно сообщить в абонентский отдел предоставляющего услугу коммунального предприятия и сделать отметку в платёжном документе.

2.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой

территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и в Управляющую организацию.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию:

**об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней;**

**о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;**

**о предстоящих переустройствах и перепланировке помещений.**

2.3.8. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих

подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.9. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным

действующим законодательством порядком..

2.3.10. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.10.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью,

превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети и не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры. Суммарная мощность электрооборудования не должна превышать 4 кВт. Установку газового оборудования производить только специалистами организаций, имеющих соответствующие лицензии.

2.3.10.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные

приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.3.10.3. Нарушение существующей схемы учёта поставки коммунальных услуг.

2.3.11. Не передавать функции управления многоквартирным домом другим управляющим организациям в период действия настоящего договора.

2.3.12. Соблюдать следующие требования:

а) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

в) соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми,

другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств. Обо всех

нарушениях в работе оборудования, которые могут привести к возникновению угрозы для жизни и

здоровья людей, порче имущества, немедленно сообщать соответствующим службам и Управляющему;

г) не сбрасывать в канализационные и вентиляционные каналы мусор и иные предметы, которые могут привести к засорению системы;

д) при отчуждении помещения или по запросу Управляющего, в течение 10 дней представлять копию

свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

**2.4. Собственники имею право:**

2.4.1. Самостоятельно без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными жилищным законодательством.

2.4.2. Предоставлять помещения в наём, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учётом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным

действующим законодательством порядком.

2.4.4. Взыскивать с Управляющей организации стоимость выполненного за свой счёт необходимого ремонта, если выполнение этого ремонта являлось обязанностью Управляющей организации, и не

было выполнено по её вине.

2.4.5. Обратиться в Управляющую организацию для ознакомления с технической документацией по

многоквартирному дому.

Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им

жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьёй 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Стороны несут эксплутационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения, в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору.

2.7. Требовать от Управляющего ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.10. настоящего Договора.

**3. РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у Собственника

с момента возникновения права собственности на данное помещение.

3.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

плату за коммунальные услуги;

плату по капитальному ремонту (если Собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о проведении капитального ремонта и объёмах его финансирования).

3.3. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых определяется в соответствии с Приложением № 3, 4 к настоящему договору, исходя из размера платы на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, утверждённого на общем собрании Собственников. В случае, если Собственники помещений многоквартирного дома не определили размер платы, то размер устанавливаемого органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, если иное не определено общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. Размер месячной платы на момент заключения настоящего договора составляет 14,00 рублей за 1 кв.м.общей площади занимаемого помещения в месяц, с учётом НДС (Приложение № 6).

Норматив отчислений на управление устанавливается в размере не менее 30% от фактического начисления платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, но не ниже размера, обеспечивающего выплату обязательных платежей.

3.3.3. Расходы на проведение работ по капитальному ремонту, размер и порядок оплаты определяется

в соответствии с п.2.3. Приложения № 3 к настоящему договору. При возникновении чрезвычайных

ситуаций на инженерных сетях, элементах несущих конструкций здания, управляющая компания принимает решение о проведении капитального ремонта без согласия собственников.

3.3.4. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае оказания и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.3.5. Управляющий вправе по окончании очередного года действия настоящего договора, в случае если Собственники помещений на общем собрании не определили цену настоящего договора или органами местного самоуправления не принято решение об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения, увеличить размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по субъекту РФ по данным Федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны при неизменности перечня, объёма и периодичности работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.6. Если размер платы, вносимой Собственниками помещений, меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющий доводит до Собственника путём размещения объявлений в подъездах или на придомовой территории, обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, указанных в Приложении № 3 и № 4 к настоящему Договору, или изменить размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание Собственников помещений в жилом доме в течение двух месяцев со дня размещения объявлений не проводилось, или на нём не принято решение, устраивающее обе стороны, то Управляющий, начиная с третьего месяца следующего за месяцем размещения объявления, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

3.4. Плата за коммунальные услуги через Управляющую организацию производится в соответствии

с условиями договора, заключёнными управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями и Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.:

3.4.1. Размер платы за коммунальные при отсутствии приборов учёта определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

3.4.2. В случае, если помещение оборудовано приборами учёта, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта.

3.4.3. Показания приборов учёта потребления Собственники и Пользователи помещений ежемесячно

заносят в счёт-квитанцию, предъявленную Управляющей организацией.

Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путём перерасчёта за последний расчётный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

При выходе из строя прибора учёта оплата производится по утверждённым нормативам, но не ниже

среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев).

3.4.4. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, утверждённым в установленном порядке.

3.4.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги

определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.5. При оплате услуг непосредственно предоставляющим их коммунальным предприятием, оплата

производится в соответствии с договорами, заключёнными между Собственниками и коммунальными

предприятиями.

3.6. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей

и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами на право пользования помещениями.

3.7. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.7.1. Оплата Собственниками оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющим счёта (счёт-извещение для физических лиц, счёт-фактура и счёт на

предоплату — для юридических лиц, либо иные, не противоречащие требованиям действующего

законодательства формы документов). В выставляемом Управляющим счёте указываются: размер платы за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды, а также сумма пени, определённая в соответствии с ЖК.

3.7.2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 ( десятого) числа месяца, следующего за истёкшим месяцем.

3.7.3. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платёжных документов,

представленных Управляющей организацией и коммунальными предприятиями не позднее последнего числа месяца, следующего за расчётным:

для собственников и нанимателей жилых помещений — счёт квитанций;

для собственников муниципальных помещений, собственников и пользователей нежилых

помещений — счета на оплату услуг, работ или пеней.

3.7.4. При временном отсутствии Собственников и Пользователей помещений внесение платы за от-

дельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

3.7.5. Собственники и Пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии и представившие необходимые документы Управляющему, производят оплату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.8. Не использование Собственниками помещений либо отказ от пользования общим имуществом не

является основанием для освобождения Собственников полностью или частично от оплаты за услуги

отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в

многоквартирном доме.

3.9. Собственники несут ответственность за своевременность платежей Пользователей помещений.

3.10. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

3.11. Услуги Управляющей организации, оказываемые Собственникам и не предусмотренные настоящим договором, могут выполняться за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договорённости сторон путём заключения дополнительного соглашения к договору.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение

взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим

законодательством РФ.

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

в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после

заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения

обязанностей по договору другой Стороной договора.

4.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему

договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.4. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами.

Если представитель одной из Сторон отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вывозу, акт подписывают с приглашением представителя администрации.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительность будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.5. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за

нарушение его условий в период его действия.

4.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключён Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, недостатке средств на его содержание и неприятии Собственниками соответствующих мер,

Управляющий не несёт ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.8. За причинение материального и морального вреда 3-м лицам, в случае отсутствия доступа в помещение для устранения аварийной ситуации, несёт ответственность Собственник помещения.

**5. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор заключается сроком на 5 лет и вступает в силу « 01 » мая 2014 г.

5.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за

30 дней до окончания срока действия договора.

5.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

по соглашению Сторон;

на основании решения общего очного собрания Собственников (с участием Управляющей организации) по причине нарушения условий договора, при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней;

на основании решения суда;

при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке её уставной правоспособности, что повлечёт для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме.

5.4. Одностороннее расторжение договора не допускается, за исключением п.3.3.6. настоящего договора.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу указанному в настоящем договоре. Все уведомления должны доставляться курьером под роспись ответственному лицу либо заказной почтой с уведомлением.

6.2. Настоящий договор определяет полный объём договорённости между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договорённостей, письменных или устных,

действующих между сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

6.3. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, хранится у Управляющей организации и Собственника.

6.5. Независимость частей договора..

В случае, если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

6.6. Разрешение споров.

6.6.1. Споры, возникшие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации

настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При недостижении соглашения спор передаётся на рассмотрение суда в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.6.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть заявлены сторонами

в письменной форме.

6.7. Контроль деятельности Управляющего включает в себя:

представление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержания переданного в управление общего имущества дома;

оценку качества работы Управляющего на основе установленных критериев.

6.8. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

осуществление Управляющим по контролю за качеством и объёмом поставляемых Собственнику или лицу, пользующемуся его помещением(ями) в многоквартирном доме, услуг;

снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального

обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома.

6.9. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора

договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок. Внесение изменений осуществляется в соответствии с п.6.3. настоящего договора.

6.10. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в

отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путём его подписания.

6.11. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации

по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесённый ущерб.

6.12. Стороны пришли к соглашению, при необходимости и (или) по требованию одного или нескольких собственников, или Управляющего, в целях оперативного решения вопросов, отнесённых Жилищным Кодексом РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, принимать решение путём проведения общего собрания в форме заочного голосования с использованием в качестве бюллетеня отрывной части счёта-извещения на оплату жилищно — коммунальных услуг, подлежащей возврату Управляющему.

6.13. Настоящий договор является одновременным разрешением Собственника на использование на

возвратной основе его денежных средств, оплаченных по статье «содержание и ремонт жилого помещения» и поступивших на расчётный счёт Управляющего, на проведение работ по содержанию и ремонту других многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющего.

**7. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Копии правоустанавливающих документов Собственников на помещения в многоквартирном доме;

Описание общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и Пользователям помещений в пределах поступающих денежных средств ( Приложение № 2);

Функции по управлению многоквартирным домом (Приложение № 3);

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту имущества в многоквартирном доме, выполняемых Управляющей организацией в пределах платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 4);

Границы эксплутационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций (Приложение № 5)

– Тарифы на техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (приложение № 6)

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА , РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Собственники: ООО УК «Теплый Дом»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 601211, с.Ворша, Собинского р-на

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Владимирской обл., ул.Молодежная, д.4 кв.3

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ИНН/КПП 3323010770/332301001

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** р/счет 40702810710140100697

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в Дополнительном офисе № 8611/0188

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Влад. отд. №8611 Сбербанка России,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** к/счет 30101810000000000602

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** БИК 041708602

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

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Генеральный директор**

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

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_Глушкова Н.А.\_)**

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Приложение № 2***

***к договору № \_\_\_\_***

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014 г.**

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и**

**пользователям помещений в пределах поступающих денежных средств**

**в многоквартирном доме**

1. Электроснабжение.

2. Газоснабжение.

3. Отопление.

4. Снабжение холодной водой.

5. Снабжение горячей водой

6. Водоотведение.

***Приложение № 3***

***к договору № \_\_\_\_***

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014 г.**

**Функции по управлению многоквартирным домом**

1.Хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства, озеленения, дороги и тротуары, переданные в управление

Управляющей организации.

2.Обеспечение Собственников и пользователей помещений жилищно-коммунальными услугами:

2.1.Заключение от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на ком-

мунальные услуги или представительство от имени Собственников в ресурсоснабжающих организациях.

2.2.Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Собственников или осуществление функций заказчика на выполнение указанных работ.

2.3.Осуществление функций заказчика на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания Собственников.

Конкретный перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения, стоимость и порядок

внесения платы за их проведение определяются Собственниками на общем собрании.

2.4.Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, технического

и иного оборудования.

3.Финансовый и бухгалтерский учёт.

3.1.Начисление, сбор, расщепление и перерасчёт платежей Собственников и Пользователей помещен-

ий за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капиталь-

ному ремонту общего имущества Собственников, оказываемые коммунальные и прочие услуги, аренд

ной платы за использование объектов общего имущества Собственников, налоговых платежей.

3.2.Ведение расчётов с Собственниками и Пользователями помещений за оказываемые услуги с учётом предоставления им льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством.

3.3.Обработка бухгалтерской и прочей документации.

3.4.Проведение хозяйственных операций в банке.

3.5.Разработка и представление на рассмотрение Собственников:

отчёта Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и объектов внешнего благоустройства, включающего информацию о доходах и

расходах, задолжниках, принятых мерах по письменным обращениям.

3.6.Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам, на

поставку коммунальных услуг и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим

договором.

3.7.Ведение учёта выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

4.Работа с Собственниками и пользователями помещений.

4.1.Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные

услуги.

4.2.Обеспечение учёта договоров найма, аренды, соглашений о совладении, прочих хозяйственных

договоров.

4.3.Осуществление паспортно-регистрирующего учёта Собственников и Пользователей помещений.

4.4.Организация работы по выдаче Собственникам и Пользователям помещений необходимых справок в пределах своих полномочий.

4.5.Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от Собственников и Пользователей помещений, и принятие соответствующих мер.

4.6.Информирование Собственников и Пользователей помещений о сроках предстоящего планового

отключения инженерных сетей, об аварийных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера

платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о подрядных организациях, привлекаемых

Управляющей организацией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома,

об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещения-

ми, а также общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, технических,

противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных

приборов учёта количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

5.Осуществление контроля за качеством предоставления Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг. За качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного

содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствую-

щих работ подрядными организациями.

5.1.Участие во всех обследованиях многоквартирного дома, проверках качества и объёма предоставленных услуг и выполненных работ.

5.2.Составление актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг.

5.3.Принятие мер по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных

услуг.

5.4.Расчёт размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижении качества

услуги.

6.Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления.

***Приложение № 5***

***к договору № \_\_\_\_\_***

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014 г.**

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей**

**организации и Собственников за техническое состояние**

**инженерного оборудования, коммуникаций и конструкций**

1. Управляющая организация несёт эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций, оборудования и конструкций, находящегося в помещении Собственника, до границ эксплуатационной ответственности включительно.

2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

а) на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения — отсекающая арматура

( первый вентиль в квартире);

б) на системах канализации — плоскость раструба трйника на центральном стояке в квартире;

в) по электрооборудованию — аппарат защиты ( автоматический выключатель. ЗО, предохранитель тп.)

г) по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и

входная дверь в квартиру;

д) при индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с пп.п»д» п.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

3. Собственник обязуется:

3.1.Обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.

3.2.Своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях

общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника;

3.3.Обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к обще-

домовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

**Приложение № 6**

к Договору №\_\_\_

от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 г.

**Тарифы на содержание и ремонт общего имущества МКД**

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

за кв.мобщей площади помещения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **НАИМЕНОВАНИЕ** | **ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ** | **ТАРИФ (руб.)** |
| Содержание жилого фонда  Текущий ремонт общего имущества  Управление МКД  Услуги дворника  Рентабельность (3%) | **1 м2**  **1 м2**  **1 м2**  **1 м2**  **1 м2** | 4,37  3,96  4,37  0,91  0,39 |
| **Итого:** | 1 м2 | **14,00** |