**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Первоуральск "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответсвенностью «Управляющая компания Наш Дом Первоуральск» (далее - Управляющая организация), в лице директора Кропотина Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник(и) многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Первоуральск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

д.\_\_\_\_\_\_кв.\_\_\_\_\_\_ на основании свидетельства о праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Многоквартирный дом), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
 (Ф.И.О собственника помещения)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(паспотрные данные)

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Свердловской области и г. Первоуральск.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Первоуральск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги, в том числе обслуживание автоматически запирающих устройств (домофонное устройство) дверей подъездов многоквартирного дома, в том числе блок вызова с ключевым устройством; блок коммутации (блок автоматики); источник питания; электромагнитный замок, включая кнопку отпирания двери; дверной гидравлический доводчик; кабельная сеть до точки ввода в квартиру Абонента; абонентские переговорные устройства (ПУ) собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с настоящим Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, государственных органов соответствующего субъекта РФ и органов местного самоуправления, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством, по вине Управляющей организации, последняя обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение);

е) вывоз твердых коммунальных отходов.

3.1.4. Предоставлять и\или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

3.1.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам).

3.1.6. Принимать от Собственника плату за помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.7. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.8. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (двадцати) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (наниметеля, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 45 (сорока пяти) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение в срок, установленный законодательством РФ, направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.12. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.13. Не распространять персональные данные Собственника (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества и подлежащую раскрытию в соответствии с действующим законодательством.

3.1.15. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дня до начала перерыва (при наличии информации об этом у Управляющей организации).

3.1.16 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, связанных с аварийными ситуациями, в течение одних суток с момента возникновения аварии путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.17 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.18 Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

3.1.19 По требованию Собственника выдавать или обеспечить выдачу справок по начислениям и произведенным платежам, информацию о выполненных работах и оказанных услугах, а также иные предусмотренные действующим законодательством сведения и документы.

3.1.20 Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия путем размещения отчета на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет – ***наш-дом96.рф***

3.1.22. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещения в многоквартирном доме; доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; в случае непринятия собственниками такого решения вопрос о расходовании денежных средств выносится на следующее общее собрание собственников.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25 Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**3****.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- *размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;*

*- общедомовых приборов учета;*

*- тарифу по строке обслуживание домофона (обслуживание автоматически запирающих устройств (домофонное устройство) дверей подъездов многоквартирного дома, в том числе блок вызова с ключевым устройством; блок коммутации (блок автоматики); источник питания; электромагнитный замок, включая кнопку отпирания двери; дверной гидравлический доводчик; кабельная сеть до точки ввода в квартиру Абонента; абонентские переговорные устройства (ПУ) в размере 25,00 руб. за жилое помещение*

- *перечней работ и услуг, предусмотренных приложением №1 к настоящему Договору.*

*/Выставляются отдельной строкой в квитанции на оплату жилищных услуг/*

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение 2), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Организовывать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (при наличии задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения). При наличии заключённого потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и его неисполнении, исполнитель коммунальных услуг вправе приостановить предоставление коммунальной услуге без предварительного уведомления в сроки, установленные таким соглашением.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество и коммунальные услуги, исходя из показаний индивидуальных приборов учёта (при отсутствии таковых – по нормативам), а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей; производить самовольный демонтаж/монтаж нагревательных элементов, сантехоборудования;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в помещении(ях), а также местах общего пользования и не производить ремонтные работы, сопровождаемые шумом с 21.00 час. до 8.00 час. (в пятницу, субботу, воскресенье и нерабочие праздничные дни – с 18.00 до 11.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме**.**

**3****.4. Собственник имеет право:**

3.4.1 Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством.

3.4.2 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.4.3 Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4 Подавать заявки Управляющей компании о выполнении работ по ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме за отдельную плату.

3.4.5 Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.4.6 Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за **помещение и коммунальные услуги,**

порядок ее внесения

4.1. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содеражании общего имущества Многоквартирного дома;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз твердых коммунальных отходов.

4.2 Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество в доме.

4.3 Размер платы за содержание общего имущества, за текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на период, указанный в таком решении. Если в решениии период дейсвтия не установлен, то он принимается равным 1 (одному) году.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, плата за содержание и ремонт общего имущества определяется и вносится в размере, установленном органом местного самоуправления на соответствующий год.

4.4 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии (или неисправности) или не предоставлении показаний, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом государственной власти Свердловской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5 Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом государственной власти Свердловской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6 Плата за помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

4.7 В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма пени.

4.8 Неиспользование помещения(ий) Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и за отопление, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при выполнении работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома..

4.9 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. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит изменению в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10 При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11 Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, если выполнение работ (оказание услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.13 Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются по согласованию с Собственником за отдельную плату при условии заключения отдельного договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника (Приложение 2).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и порядке, установленном законодательством РФ.

5.3. Управляющая компания несёт ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5.4. Собственник несет административную, гражданскую, уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства принадлежащего ему помещения.

6. Контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- получения от Управляющей компании по письменным запросам в срок, установленный законодательством, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- ознакомления с документацией Управляющей компании, оформленной во исполнение настоящего договора в объеме и порядке, установленном законодательством РФ;

- подачи в Управляющую компанию устных и письменных жалоб, претензий и прочих обращений, связанных с ненадлежащим управлением многоквартирным домом, нарушением условий настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений Управляющей компании с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, и другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иным проживающим в доме гражданам, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, иных проживающих в принадлежащем ему помещении граждан.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Собственника (его представителя, имеющего документ, подтверждающий полномочия), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (иных лиц), описание повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи каждого участника.

6.5. Акт составляется в присутствии лица, права которого нарушены. При отсутствии данного лица Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (его представителю), а второй – Управляющей компании.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления Многоквартирным домом или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяцав до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и письменным уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. Настоящий договор считается расторгнутым с момента прекращения права собственности Собственника на помещение в Многоквартирном доме.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления о расторжении Договора.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных (оказанных) Управляющей компанией работ (услуг) во время действия настоящего Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.2. Сторона не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.4. Внесение изменений в действующее законодательство, при которых условия настоящего договора будут ему противоречить, не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора. В этом случае противоречащие законодательству условия договора не подлежат применению.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о выборе иной управляющей организации или иного способа управления домом, а также при отсутствии уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная компания для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу.

10.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с действующим гражданским законодательством

10.3. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами.

10.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты сторон

Управляющая организация Собственники:

ООО «УК Наш Дом Первоуральск» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН 6625061671, ОГРН 1116625000392 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

623100, Свердловская обл., г.Первоуральск, ул. Трубников, д. 48б (Ф.И.О)

Тел./факс (3439) 22-83-94 Тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Директор Дата:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Кропотин А.С. Подпись:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

Приложение 1

к договору управления

многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя (ненужное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом.

2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

- системы холодного водоснабжения,

- системы горячего водоснабжения,

- системы канализации,

- системы центрального отопления,

- системы электроснабжения,

- системы вентиляции,

- внутридомовых систем газоснабжения,

-домофонной системы.

4. Санитарное содержание, в т.ч.:

- придомовой территории,

- помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,

- вывоз твердых коммунальных отходов,

- уход за зелеными насаждениями,

- дератизация Многоквартирного дома

Приложение 2

к договору управления

Многоквартирным домом

**Схема разграничения ответственности Управляющей компании** **и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева.

Схема

Управляющая

организация

Собственник

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

3

4

3

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

**Схема**



Приложение 3

к договору управления

Многоквартирным домом

Диспетчер: 8(3439)22-83-94

Аварийная служба: 8(922)614-21-13 работает круглосуточно

Автоответчик: 8(3439)22-83-92

Электронная почта: [nashdom96@gmail.com](mailto:nashdom96@gmail.com)

Инстаграм: uk\_nash\_dom

Сайт: наш-дом96.рф

Адрес: г. Первоуральск, ул. Ленина, д. 25-а, кв. 88, 2 этаж

График работы: пн-пт с 9:00 до 18:00

**Показания счетчиков необходимо передавать ежемесячно с 1 по 5 число.**

Передавать показания вы можете по телефону диспетчеру, на автоответчик, на электронную почту, а также через личный кабинет на сайте наш-дом96.рф

Для регистрации в личном кабинете на сайте Вам необходимо запросить логин и пароль у диспетчера.

В личном кабинете вы можете передавать показания счетчиков ежемесячно до 10 числа, распечатывать квитанции и оплачивать их.

**Квитанции в почтовые ящики разносят ежемесячно с 20 по 30 число.**

**Оплату квитанций необходимо производить до 10 числа ежемесячно.**

**Оплата квитанций через Сбербанк, Сбербанк онлайн производится без комиссии.**

****