**ДОГОВОР №** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**управления многоквартирным домом**

п. Светлый **«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений (пользователи нежилых помещений), расположенных по адресу:

**п. Светлый, ул.Спортивная, д.16**  (далее многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем **«Собственник» («Пользователь»)**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**1.1.** Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» по заданию «Собственника (пользователя) за плату услуг и выполнение работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

**1.2. «**Стороны» договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в п.1.2. настоящего Договора.

**«Собственник» помещения** - субъект, обладающий правом владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности (не)жилым помещением в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество «Собственников» помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения.

**«Пользователи» помещения** - иные лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д.

**«Наниматели»** - лица, владеющие и пользующиеся помещениями в данном многоквартирном доме на основании договора социального найма.

**1.3.** «Управляющая организация» предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности согласно Акта о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №1). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме закреплен в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору и являются неотъемлемой его частью.

**1.4.** Управление многоквартирным домом осуществляется «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» и «Пользователей» помещений в период срока действия договора, установленного в разделе 8 настоящего договора.

**1.5.** Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются обязательными для всех «Собственников» и «Пользователей» помещений.

**1.6.** Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношение которого осуществляется управление по настоящему договору, определяется ст. 36 Жилищного Кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, тех. паспортом на жилой дом, актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1) и приведен в Приложении №7 к настоящему договору.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**2.1.** **«Управляющая организация» обязуется:**

**2.1.1.** Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

**2.1.2.** Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в «Перечне работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложении №2), и в пределах сумм, поступивших от «Собственников» и «Пользователей» помещений .

**2.1.3.** Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно «Перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение №3), и в пределах сумм, поступивших от «Собственников» и «Пользователей» помещений . .

**2.1.4.** Организовать работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при необходимости по дополнительному соглашению. Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, объем, общая стоимость и сроки начала работ по проведению капитального ремонта, порядок финансирования и сроки возмещения расходов, необходимых для капитального ремонта определяются «Управляющей организацией» и собственниками помещений на общем собрании собственников.

**2.1.5.** Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом «Собственников» помещений в много­квартирном доме в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений.

**2.1.6.** Обеспечивать «Собственников» и «Пользователей» помещений коммунальными услугами путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, в целях бытового потребления соответствующих услуг собственникам и пользователям помещений. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и СанПиН.

**2.1.7.** Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

**а)** ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

**б)** начисление и сбор платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам услуг,

**в)** проведение комиссионных обследований помещений по необходимости,

**г)** планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений,

**д)** ведение технической документации на многоквартирный дом.

**е)** прием и рассмотрение индивидуальных обращений от «Собственников» и «Пользователей» помещений,

**ж)** судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к «Собственникам» и «Пользователям» помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

**з)** предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном ЖК РФ,

**и)** организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписки из финансово-лицевого счета,

**к)** организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством,

**л)** организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, производить перерасчет платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке,

**м)** за 30 дней до прекращения действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из «Собственников», указанного в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе «Собственниками» непосредственного управления.

**2.1.8**. Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными ей в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с действующими федеральными законами РФ.

**2.2. «Собственники» помещений обязуются:**

**2.2.1.** Поддерживать помещения, находящиеся в их собственности в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещения, в соответствии с их назначением..

**2.2.2.** Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг.

**2.2.3.** Соблюдать права и законные интересы пользователей смежных жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**2.2.4.** Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно площади помещения, а также плату за комму­нальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении. При не использовании «Собственником» помещений – нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, на отопление помещений.

 В случае, когда «Собственником» помещения выступает государственный орган или муниципальное образова­ние Биртяевское сельское поселение, предоставившие помещения по договору социального найма, аренды обязанности по оплате за найм, содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги несут непосредственно наниматели жилых помещений и арендаторы нежилых помещений. Плату за содержание и ремонт помещения, а так же плату за коммуналь­ные услуги наниматели вносят Управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке. Обязанность нанимателя помещения по договору найма помещения государственного или муниципального жилищного фонда по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения такого договора. До заселения помеще­ний, государственного или муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного са­моуправления или уполномоченные ими лица.

**2.2.5.** Обеспечить личное участие или участие доверенного лица в общем собрании собственников.

**2.2.6.** Обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера).

**2.2.7.** Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством.

**2.2.8.** Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для контроля над их эксплуатацией и для ликвидации аварий - в любое время.

**2.2.9.** Своевременно сообщать «Управляющей организации» обо всех замеченных неисправностях в работе инженерных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

**2.2.10.** Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный ЖК РФ.

**2.2.11.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

**2.2.12.** Выбрать в порядке, установленном законодательством уполномоченного представителядома.

**2.3.«Пользователи» помещений обязуются:**

**2.3.1.** Использовать помещения, находящиеся в их пользовании (хозяйственном ведении или оперативном управлении, аренде, безвозмездном пользовании), в соответствии с их назначением.

**2.3.2.** Своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» соразмерно площади нежилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отопление. В случаях не использования «Пользователями» нежилых помещений - нести расходы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, отопление.

**2.3.3.** Обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера).

**2.3.4.** Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством.

**2.3.5.** Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

**2.3.6.** Соблюдать права и законные интересы пользователей смежных жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**2.3.7.** Обеспечить сохранность и содержание занимаемого помещения в соответствии с договором аренды (безвозмездного владения, оперативного пользования и т.д.).

**2.3.8.** Допускать в занимаемые нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, для проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для контроля над их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

**2.3.9.** Своевременно сообщать «Управляющей организации» обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах.

**2.3.10.** Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг и т.д.

**2.3.11.** Соблюдать порядок переустройства и перепланировки нежилого помещения, установленный ЖК РФ.

**3.ПРАВА СТОРОН.**

**3.1. «Управляющая организация» имеет право:**

**3.1.1.** Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ (Приложения № 2, 3).

**3.1.2.** В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств «Собственников» и «Пользователей» помещения.

**3.1.3.** Требовать надлежащего исполнения «Собственниками» и «Пользователями» своих обязанностей по настоящему договору.

**3.1.4.** При необходимости вносить предложения по проведению капитального ремонта, при согласовании с уполномоченным представителем «Собственников», с последующим утверждением на очередном общем собрании.

**З.1.5.** В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

**3.1.6.** Для устранения аварийной ситуации на внешних сетях тепло-, водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения проводить работы в границах земельного участка дома согласно порядка проведения земляных работ**.**

**3.1.7.** Требовать от «Собственников» и «Пользователей» помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

**3.1.8.** За дополнительную плату выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в пункте 2.1.7 настоящего договора путем заключения сторонами дополни­тельного соглашения:

а) установка и обслуживание общих домовых приборов учета,

б) при наличии положительного решения собственников заключать от их имени договор аренды помещений, входящих в состав общего имущества.

в) другие услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

**3.2. «Собственники» имеют право:**

**3.2.1.** Организовывать внеочередное собрание собственников с участием представителя «Управляющей организации». Указанный представитель должен быть официально проинформирован «Собственниками» о дате проведения и повестке собрания за 10 дней.

**3.2.2.** Определить в соответствии с законодательством уполномоченного представителя «Собственников» для оперативного решения во­просов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также для рассмотрения письменного отчета о выполнении обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору.

**3.2.3.** Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

**3.2.4.** Осуществлять через уполномоченного представителя контроль над фактическим выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств.

**3.2.5.** При причинении имуществу «Собственника» или «Пользователя» помещения ущерба вследствие аварий на общедомовых инженерных сетях требовать от «Управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

**3.3. «Пользователи» имеют право:**

**3.3.1.** Требовать надлежащего исполнения «Управляющей организацией» ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

**3.3.2.** При причинении имуществу «Пользователей» помещений ущерба вследствие аварий на общедомовых инженерных сетях требовать от «Управляющей организации» составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

**3.4. «Собственникам» и «Пользователям» помещений запрещается:**

**3.4.1.** Производить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, устанавливать регулирующую и запорную арматуру, несоответствующую проекту, без согласования с «Управляющей организацией».

**3.4.2.** Подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей расчетную мощность используемого помещения.

**3.4.3.** Устанавливать, подключать оборудование, параметры которого превышают возможности инженерных систем жилого дома.

**3.4.4.** Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления и т.д.)

**3.4.5.** Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

**3.4.6.** Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

**3.4.7.** Захламлять чердаки и подвалы какими-либо предметами, производить перепланировку и переустройство мест общего пользования без соблюдения установленного законодательством РФ порядка.

**4. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ «СОБСТВЕННИКОВ» И «ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ». РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**4.1.** Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании «Собственников» помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается в размере стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, утвержденными органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений на текущий год.

**4.2.** **Плата за помещение и коммунальные услуги для «Собственника» жилого помещения включает в себя:**

**а)** плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание, ремонт и услуги «Управляющей организации» устанавливается в соответствии с решением общего собрания «Собственников» дома.

**б)** плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом по количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении.

**4.3.** Плата за помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

**а)** плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

**б)** плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного или муниципального жилищного фонда определяется, исходя из занимаемой общей площади**,** и устанавливается органами местного самоуправления.

**в)** плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом, по количеству граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении.

**4.4. Плата за помещение для «Собственника» и «Пользователя» нежилого помещения включает в себя:**

**а)** плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**б)** плату за услуги аварийной службы;

**в)** плату за коммунальные услуги.

**4.5.** Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений определен в Приложении №5 к настоящему договору. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» нежилых помещений определен в Приложении №6 к настоящему договору.

**4.6**. «Собственники» вносят плату в фонд капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания.

**4.7.** Плата вносится на расчетный счет «Управляющей организации» ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, согласно предъявленного расчета платы «Собственнику», «Пользователю» или «Нанимателю».

**4.8.** Изменения размера платы в части коммунальных услуг производятся «Управляющей организацией» в одностороннем порядке при изменении стоимости данных услуг в установленном порядке согласно действующего законодательства.

**4.9**.Граждане, имеющие право на льготы должны представить «Управляющей организации» документы, подтверждающие право на льготу, удостоверенные органами социальной защиты,

**5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ.**

**5.1.** «Управляющая организация» на отчетном собрании представляет «Собственникам» ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом. Отчетный период устанавливается один календарный год.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**6.1.** «Стороны» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**6.3.** «Стороны» не несут ответственности по своим обязательствам, если:

**а)** в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

**б)** невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайною характера;

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

**6.4.** «Управляющая организация» отвечает за ущерб, причиненный «Собственнику» ее виновными действиями.

**6.5.** «Управляющая организация» не отвечает за ущерб, который возникает для «Собственника» из-за недостатка средств предназначенных для содержания и ремонт, а также неисполнения «Собственниками» и «Пользователями» помещений обязательств по оплате услуг.

**7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ».**

**7.1.** «Собственники» взаимодействуют с «Управляющей организацией» по вопросам настоящего договора непосредственно через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**8.1.** Настоящий договор вступает в силу с **«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.**

**8.2.** Настоящий договор заключается на один год с последующей пролонгацией до пяти лет. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством.

**8.3.** В случае прекращения у «Собственника» нежилого помещения права собственности на данное помещение в многоквартирном доме (прекращения у «Пользователя» договора аренды на помещение), «Стороны» оформляют Дополнительное соглашение, после чего договор в отношении указанного лица считается расторгнутым.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

**9.2.** Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

**9.3.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя «Собственников», второй у «Управляющей организации». «Управляющая организация» имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся «Собственнику», являющемуся стороной договора.

**9.4.** Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**9.5.** При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, «Стороны» руководствуются действующим законодательством РФ и другими нормативными документами.

**9.6.** **Неотъемлемыми приложениями** к настоящему договору являются:

Приложение №1 «Перечень границ эксплуатационной ответственности общего имущества».

Приложение №2 «Обязательный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №3 «Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №4. «Перечень жилищных и коммунальных услуг».

Приложение №5. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений.

Приложение №6. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» нежилых помещений.

Приложение №7 «Состав общего имущества».

**Приложение №1. Перечень границ эксплуатационной принадлежности общего имущества.**

Собственники утвердили следующие границы эксплуатационной принадлежности общего имущества в многоквартирном доме:

**а)** система электроснабжения - до вводных клемм на квартирном приборе учета, **а при их отсутствии -** до отключающих аппаратов одного жилого помещения;

**б)** системы холодного водоснабжения - до запорной арматуры от стояков;

**в)** система отопления;

**г)** система канализации - до тройника стояка, лежака.

**Приложение №2. Обязательный перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.**

**1.** Ведение и хранение проектно-сметной и др. технической документации по домам.

**2.** Проведение плановых и внеплановых тех. осмотров .

**3.** Прием и рассмотрение заявлений граждан, проживающих в обслуживаемом жилом фонде. Принятие решений по заявлениям. Выдача актов, справок установленного образца.

**4**. Организация работ по профилактике и предупреждению пожаров, инфекционных заболеваний в жилом фонде, по выполнению предписаний управляющей компании, надзорных органов, администрации поселения и района.

**5**. Организация и ведение учета доходов и расходов по жилому фонду за услуги по содержанию общего имущества жилых домов.

**6.** Снятие показаний счетчиков (электроэнергия, тепло, холодная вода) в местах общего пользования.

**7.** Локализация и устранение аварийных ситуаций на общедомовом имуществе и общедомовых системах (электро-тепло-водоснабжения и водоотведения) и их последствий.

**8**. Проверка заземления электрокабелей и замеров сопротивления изоляции электропроводки от ВРУ до квартиры (до электросчетчика).

**9.** Обслуживание контейнерных площадок (в течение 8-и часового рабочего времени)

**10.** Подготовка общедомовых тепловых сетей к отопительному сезону.

**11**. Обслуживание контейнерных площадок и сборников мусора

**12.** Очистка крыш от снега и наледи в местах их схода

**13.** Убора снега и наледи в местах протечки кровли

**14.** Снос «аварийных» деревьев и спиливание веток (сухих и «аварийных»)

**15.** Госповерка электросчётчиков в МОП

**16.** Проведение общего технического осмотра с выполнением комплекса мер текущего ремонта и устранения незначительных неисправностей всоставе общего имущества многоквартирного дома.

**Приложение №3 «Обязательный перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».**

**1.** Ремонт кровли многоквартирного дома до 80% объема

**2.** Замена ВРУ

**3.** Замена трубной части стояка ХГВ

**4.** Замена электропроводки по чердаку до 10% объема

**5.** Ремонт ВВП

**6.** Ремонт подъезда многоквартирного дома

**7.** Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (шаровый)

**8.** Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-32 (шаровый)

**9.** Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (муфтовый)

**10.** Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-25 (шаровый)

**11.** Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-32 (шаровый)

**12.** Ремонт отмостки.

**13.** Ремонт оголовков вентиляционных каналов (шахт) **24.** Ремонт цоколя до 80% объема

**14.** Замена водосточных труб

**15.** Обработка огнезащитным раствором материалов деревянных конструкций МОП

**16.** Замена оконных переплетов в подъездах многоквартирных домов

**17.** Подготовка теплового узла к отопительному сезону (с учетом замены 1 задвижки)

**18.** Подготовка общедомовой системы отопления к отопительному сезону.

**Приложение №4. Перечень жилищных и коммунальных услуг.**

1. Содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.
2. Вывоз твердых бытовых отходов.

(кроме собственников и пользователей нежилых помещений)

1. Теплоснабжение.
2. Холодное водоснабжение.
3. Коллективная антенна.

**Приложение №5. Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид платы** | **Ед. измерения** | **Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)**  |
| **теплоснабжение** | кв.м. общей площади помещения | В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб./кв.м. |
| **холодное водоснабжение и водоотведение** | проживающий, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета | В соответствии с договором на поставку услуги (по тарифу для населения): для открытого источника**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** руб./чел.для закрытого источника**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** руб./чел.При наличии приборов учета **-** (по показаниям прибора учета): для открытого источника: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** руб./куб.м.для закрытого источника: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** руб./куб.м. |
| **фонд содержания и ремонта** (текущего ремонта), в т.ч. вывоз мусора, электроэнергия мест общего пользования, управление жилищным фондом | кв.м. общей площади помещения | От типа и благоустройства дома по тарифу для населенияПо тарифу для населения**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** руб./кв.м |

**Приложение №7. Состав общего имущества.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Техническое состояние |
| 1. Тех.подвал | Площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.Перечень установленного инженерного оборудования:1.водопровод2.центральное отопление3.электроосвещение4.канализация5.другое оборудование6. полы |  |
| 2.Лестничные клетки и тамбуры | Площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. |  |
| 3.Чердаки | Площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. |  |
| 4.Ограждающие и несущие конструкции дома |  |  |
| 5.Фундаменты | Вид |  |
| 6.Крыши | Вид |  |
| 7.Вентиляция |  |  |
| 8.Электрическое и санитарно-техническое оборудование |  |  |
| 9.Земельный участок | Кадастровый номер №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

|  |
| --- |
| **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН****«Управляющая организация»:****«Пользователь»:**Помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.Наименование (ФИО):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Договор аренды (оперативного управления, безвозмездного пользования) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Иные данные\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п.**«Собственник»:**Помещение общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.Наименование (ФИО):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Свидетельство о праве собственности №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Иные данные\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.п. |