**Договор управления № \_\_\_\_\_\_**

**город Тула «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.**

Настоящий договор заключен между **ООО «Управляющая компания Квартал»**, в лице **директора** **Круглова Олега Дмитриевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

являющимся **Собственником** жилого помещения № \_\_\_\_ , дома № \_\_\_\_ , по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.Тула, Тульская область, действующим на основании: договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.,

Акта приёма-передачи на жилое помещение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г. Свидетельства о государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017., именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. **Предмет договора и обязанности сторон**

**Собственник** поручает **Управляющей компании** управлять эксплуатацией общего имущества многоквартирных домов (Приложение №1), в т.ч. заключать за счёт Собственника договоры с ресурсоснабжающими организациями по холодному водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению жилого помещения **Собственника** в многоквартирном доме, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, и обязуется оплачивать в полном объёме расходы по коммунальным услугам, содержанию и ремонту жилищного фонда, включающие в себя расходы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Технические и эксплуатационные характеристики указанного многоквартирного дома определены техническим паспортом многоквартирного дома, выданного филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по городу Тула.

Передача многоквартирного дома в управление не влечёт перехода права собственности на комплекс недвижимого имущества к **Управляющей компании**.

* 1. **Управляющая компания обязуется:**
		1. Обеспечить содержание комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом № \_\_\_\_ и многоквартирный дом № \_\_\_\_ с инженерным оборудованием и придомовую территорию с элементами благоустройства в соответствии с требованиями действующих Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда с учётом нормативов его износа и фактически полученных от **Собственника** средств.
		2. Самостоятельно или путём привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия:

- **по благоустройству и обеспечению санитарного состояния жилых домов и придомовой территории**, в т.ч. мероприятия по уборке мест общего пользования и придомовой территории, содержанию, электроснабжению, теплоснабжению, холодному водоснабжению и водоотведению, освещению мест общего пользования, очистке воздухоотводов, дезинфекции и дератизации, озеленению, вывозу твёрдых бытовых отходов;

- **по ремонту конструктивных элементов жилых домов**, в т.ч. мероприятия по обеспечению сохранности жилищного фонда: профилактический ремонт, подготовка жилищного фонда к зиме, технические осмотры и ремонт конструктивных элементов зданий (фасада, крыши и/или кровли), межэтажных лестничных клеток, лестниц, чердачных помещений, технических подвалов, мусоросборных камер и других конструктивных элементов зданий;

- **по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования**, в т.ч. мероприятия по профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту лифтов, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, пожарной сигнализации и другого инженерного оборудования жилых домов;

- **прочие общеэксплуатационные мероприятия**, в т.ч. мероприятия по обязательному страхованию имущества, а также отдельных категорий работников, мероприятия по ремонту сооружений, инженерных машин, оборудования, инвентаря, обеспечивающего надлежащую эксплуатацию жилищного фонда.

1.1.3. Представлять интересы **Собственников** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в т.ч. по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества.

1.1.4. Заключать по поручению и за счёт **Собственника** договоры с ресурсоснабжающими организациями по холодному водоснабжению и водоотведению, электроснабжению жилого помещения **Собственника** в многоквартирном доме, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Денежные средства, поступившие **Управляющей компании** в связи с исполнением обязательств по договору поручения или другому аналогичному договору с ресурсоснабжающими организациями, перечисляются поставщикам коммунальных услуг. Управляющая компания принимает на себя функции организации-поверенного, заключает договоры поручения от имени доверителя-**Собственника** жилого помещения.

1.1.5. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с организациями, представляющими прочие услуги, в т.ч. по охране придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа на придомовую территорию (шлагбаумы и пр.) и в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет). Договоры на оказание прочих услуг заключаются Управляющей компанией по решению общего собрания собственников или при наличии письменного заявления и согласия более 50% **Собственников** оплачивать данные услуги.

1.1.6. Оказывать **Собственнику** услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирных домов за отдельную плату.

1.1.7. По желанию **Собственника** заключать с ним возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника**; по государственной регистрации права собственности на помещения; по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещения **Собственника** и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей компании и действующему законодательству Российской Федерации.

1.1.8. Вести регистрационный учёт граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел, в случае возложения данной обязанности на **Управляющую компанию** органами внутренних дел.

1.1.9. Выдавать Собственнику справки, подтверждающие состав его семьи; факт проживания **Собственника** и членов его семьи; размер жилого помещения **Собственника**; размер платежей за ЖКУ; факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за ЖКУ.

1.1.10. Организовывать начисления и сбор средств, поступивших от собственников, арендаторов и нанимателей жилых помещений за коммунальные и прочие услуги а также за содержание и ремонт жилищного фонда на расчетный счет **Управляющей компании** в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления. По поручению **Собственника** перечислять фактически полученные от него денежные средства в оплату поставленных **Собственнику** услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенных договоров.

1.1.11. Своевременно информировать **Собственника** об изменении норм потребления, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, а также об изменениях в порядке расчётов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

1.1.12. При наличии в помещении индивидуальных приборов учёта, введённых в установленном порядке по акту в эксплуатацию, производить расчёты с **Собственником** за электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение по показаниям индивидуальных приборов учёта с момента оформления акта приборов в эксплуатацию при условии соблюдения **Собственником** требований п. 1.2.26, п. 1.2.27 Договора и с учётом соблюдения норм, устанавливаемых постановлениями Правительства Российской Федерации.

1.1.13. Не реже одного раза в полугодие производить сверку взаиморасчётов на основании фактического потребления согласно показаниям приборов учёта **Собственника**, отвечающих требованиям п. 1.2.26, п. 1.2.27 Договора.

1.1.14 Производить расчёты с **Собственником** за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в уставном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях: если помещение Собственника не оборудовано индивидуальными приборами учёт при отсутствии акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию; при нарушении Собственником сохранности пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении; при нарушении сроков проверки приборов учёта, указанных паспортах производителя.

1.1.15. В случае отсутствия **Собственника** в течение пяти полных календарных дней подряд и более в его помещении, оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными, не отвечающими требованиям п.1.2.26, п.1.2.27, на основании письменного заявления **Собственника** о временном отсутствии в помещении проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения **Собственника** в этот период, оплату за холодное водоснабжение, водоотведение.

1.1.16. Соблюдать требования нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность, осуществляемую **Управляющей компанией** в рамках настоящего Договора, а также получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

1.1.17. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности **Управляющей компании**, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

1.1.18. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов **Собственника** осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора.

1.1.19. **Управляющая компания** ежегодно в течении первого квартала текущего года представляет **Собственникам** отчёт о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

* 1. **Собственник обязуется:**
		1. Соблюдать требования настоящего Договора, нормы Жилищного Кодекса, а также иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в сфере жилищного законодательства.
		2. Использовать помещение по его целевому назначению. Поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей и других собственников жилых домов.
		3. Соблюдать правила пожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и чердаки, запасные выходы, пожарные переходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в помещении **Собственника** и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенках в местах общего пользования. Не оставлять в местах общего пользования шерсть животных и иные отходы жизнедеятельности.
		4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчёл. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории, не выгуливать животных на детской площадке.
		5. Во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника**, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения **Собственника**. Складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилого фонда.
		6. Самостоятельно за счёт собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника.
		7. В случае несоблюдения требований п. 1.2.5, п. 1.2.6, оплатить Управляющей компании в полном объёме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора **Собственника**, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твёрдых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счёта.
		8. Производить мероприятия по переустройству/перепланировке помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, после письменного согласования проекта перепланировки с **Управляющей компанией** на основании решения органа местного самоуправления.
		9. В случае проведения мероприятий по переустройству/перепланировке помещения, предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по реконструкции помещения, эскиз и/или проект реконструкции, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству/перепланировке помещения **Собственника**.
		10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству/перепланировке помещения.
		11. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющему проектную конструкцию проводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и водоотведения, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет их обслуживание).
		12. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с **Управляющей компанией**.
		13. Не устанавливать телевизионные и иные приёмо-передающие антенны, внешние блоки кондиционеров на фасаде здания, крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования размещения данных устройств с **Управляющей компанией**.
		14. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведёнными **Собственником** мероприятиями по переустройству жилого помещения.
		15. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании индивидуального пользования в помещении в помещении **Собственника** самостоятельно, силами **Управляющей компании** или сторонних организаций.
		16. Своевременно информировать **Управляющую компанию** о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении **Собственника** и в местах общего пользования в многоквартирном доме. При необходимости размещать соответствующую заявку в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (АДС): (4872) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
		17. В случае длительного отсутствия **Собственника** в жилом помещении (3 суток и более), самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, включая краны на полотенцесушителях, а также сообщать в **Управляющую компанию** контактные телефоны, по которым можно связаться с **Собственником** или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении **Собственника**.
		18. При возникновении аварийной ситуации в помещении **Собственника** самостоятельно перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.
		19. Допускать в помещение **Собственника** представителей Управляющей компании, а также специализированных предприятий, имеющих право работы с установками электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, для устранения аварий и неисправностей, возникших в процессе профилактического обслуживания и ремонта; для осмотра инженерных сетей, устройств и оборудования, приборов учёта и контроля.
		20. Нести ответственность за ущерб, нанесённый имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения **Собственником** требований настоящего Договора; разрушения **Собственником** общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника**; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и/или проходящих транзитом через помещение **Собственника**, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен **Собственником**.
		21. Нести ответственность за ущерб, нанесённый имуществу других собственников, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате привлечения **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании**.
		22. Компенсировать **Управляющей компании** расходы, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома.
		23. Своевременно предоставлять в **Управляющую компанию** информацию о смене **Собственника** и совершении каких-либо сделок с помещением **Собственника** (сдачи в наем или в аренду жилого помещения, с указанием контактных телефонов нанимателей помещений); предоставлять документы о регистрации по месту жительства, документы, подтверждающие право на льготы (удостоверение или справку); документы о начислении субсидий.
		24. Нести расходы по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения **Собственника**, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников многоквартирных домов, путём внесения ежемесячно , не позднее 10-го числа следующего за прожитым месяцем, планы в полном объёме за:
* За содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений – (предусматривает покрытие необходимых затрат по благоустройству и обеспечению санитарного состояния многоквартирных домов и придомовой территории, содержанию и освещению мест общего пользования, электроснабжению и теплоснабжению мест общего пользования, дезинфекции и дератизации, очистке воздухоотводов, озеленению; по ремонту конструктивных элементов домов; по профилактическому и аварийному обслуживанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, в т.ч. лифтов, водоотводящих устройств, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции и другого инженерного оборудования; по прочим общеэксплуатационным мероприятиям, в т.ч. обязательному страхованию имущества, являющегося ОПО, услугам и работе по управлению эксплуатацией многоквартирных домов; др. затрат, связанных с организацией эксплуатации многоквартирных домов) на основании ставок, утверждённых решением общего собрания собственников с учётом предложений Управляющей компании ( в случае отсутствия решения, по ставкам, утверждённым в установленном порядке органами местного самоуправления);
* Коммунальные услуги – (предусматривает покрытие необходимых затрат по электро-, водо-, газоснабжению, водоотведению, отоплению помещения **Собственника**) по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления;
* Вывоз мусора – (предусматривает покрытие необходимых затрат по вывозу бытового мусора **Собственника**) по ставкам утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления или установленным договором со специализированными подрядными организациями.
* Жилищные и прочие услуги – (домофон, антенна, радио, консьержи, охрана и др. дополнительные услуги, предусмотренные решениями собственников многоквартирных домов) по ставкам, утвержденным в установленном порядке органами местного самоуправления; по расценкам, предусмотренным договорами с соответствующими организациями; размере, утвержденном решением общего собрания собственников многоквартирного дома с учётом предложений **Управляющей компании**;
* Накопление средств на капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ.

1.2.25. При просрочке платежей, уплачивать Управляющей компании пеню в размере, установленном законодательством невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно, что не освобождает **Собственника** от уплаты причитающихся платежей.

1.2.26. Нести ответственность за обеспечение сохранности пломб на индивидуальных приборах учёта, в случае, если помещение **Собственника** оборудовано приборами учёта.

1.2.27. Осуществлять за счёт собственных средств оформление ввода приборов учёта в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную проверку индивидуальных приборов учёта в помещении **Собственника**.

1.2.28. При наличии индивидуальных приборов учёта, отвечающих требованиям п.1.2.26, п. 1.2.27, ежемесячно с 20 по 25 числа текущего месяца снимать показания квартирных приборов учёта.

1.2.29. Одновременно с оплатой выставленных счетов за жилищно-коммунальные услуги представлять в письменной форме в **Управляющую компанию** информацию о показаниях индивидуальных приборов учёта согласно п.1.2.27.

1.2.30. В случае невыполнения требований п.1.2.26, п.1.2.27 настоящего Договора, производить расчёт за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, т отопление на основании норм потребления для помещений необорудованных приборами учёта, и ставок, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

1.2.31. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

1.2.32. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирных домах, обязуется письменно уведомить Управляющую компанию о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

**2. Права и ответственность сторон**

2.1. **Управляющая компания** не несёт ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую компанию Договором управления с застройщиком**. Управляющая компания** не несёт ответственности по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

2.2. **Управляющая компания** не несёт ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения **Собственника**, а также искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

2.3. **Управляющая компания** имеет право:

2.3.1. Осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов; самостоятельно выполнять эти работы: производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

2.3.2. В случае неисполнения **Собственником** в течении трёх месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также обязанностей по оплате жилищно-коммунальных и прочих услуг, предъявлять требования в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платёж должен быть произведен, с учётом пени в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

2.3.3. В случае просрочки **Собственником** оплаты за содержание и ремонт общего имущества и за жилищно-коммунальные услуги более трёх месяцев, а также в случае нарушения Собственником требований Жилищного кодекса Российской Федерации, прекращать предоставление **Собственнику** жилищно-коммунальных и прочих услуг вплоть до момента ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений.

2.3.4. При наличии у **Собственника** задолженности по оплате за горячее и/или холодное водоснабжение, водоотведение более трёх месяцев, **Собственник** предоставляет право Управляющей компании установить заглушки на подводящих сетях водоснабжения и прекратить подачу холодной и горячей воды в помещение **Собственника**.

2.3.5. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставленных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине **Собственника** или третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

2.3.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирных домов, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом **Собственников** многоквартирных домов либо являющихся собственностью Управляющей компании, либо собственностью третьих лиц.

2.3.7. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, **Собственник** предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в многоквартирных домах, при условии соблюдения **Управляющей компании** законных прав и интересов **Собственников** многоквартирных домов и действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.8. В интересах **Собственников** выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с использованием переданного у вправление многоквартирных домов и обязанностями **Управляющей компании**, вытекающими из настоящего Договора.

2.3.9. Использовать наружные стены домов и иное общедомовое имущество для размещения рекламных материалов с разрешения **Собственников** жилых домов, принятого на общем собрании.

2.3.10. Выдавать технические условия организациям, оказывающим услуги связи и телематики в многоквартирных домах, а так же накладывать обременения в интересах собственников при выдачи таких техусловий.

2.3.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. **Собственник** имеет право:

2.4.1. **Предъявлять Управляющей** компании требования по выполнении настоящего Договора.

2.4.2. Требовать перерасчёта платежей за услуги, предусмотренные настоящим Договором, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлении таких услуг, исходя из положений Договора и действующих нормативно-правовых актов.

2.4.3. Получать от **Управляющей компании** официальные справки. Справки предоставляются не позднее пяти рабочих дней со дня запроса.

2.4.4. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Порядок расчетов

3.1. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставленных коммунальных услуг для помещения, мест общего пользования и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

3.2. Неиспользование **Собственником** и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальных услуг.

3.3. **Собственник** помещения в многоквартирных домах обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей ответственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт нежилого помещения.

3.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых и нежилых помещений и коммунальных услуг (ст. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2013г. №491) и составляет \_\_\_\_\_\_руб. за 1 кв. м.

3.5. Размер платы (тариф) за вывоз бытового мусора (ТБО) устанавливается соответственно специализированной организацией, оказывающей данные услуги или органом местного самоуправления. Плата производится вне зависимости от факта пользования **Собственником** жилым помещением.

3.6. Размер платы (тариф) за прочие услуги (охрана, консьержи и т.п.) согласно настоящему Договору определяется Решением большинства голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах, которое производится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного Кодекса, с учетом предложений управляющей организации. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

3.7. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения, а также за прочие услуги подлежит ежегодной индексации в размере, установленном органами Росстата РФ по Тульской области.

3.8. **Собственники** помещений в многоквартирном доме вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества **Собственников** помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

3.9.Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. В случае заключения Управляющей организацией договоров по поручению **Собственников** с ресурсоснабжающими организациями, расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение **Управляющей компанией** холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии и тепловой энергии осуществляется по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги граждан.

3.10. **Собственники** помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги производится согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011г. №354 и действующему законодательству):

3.10.1. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа **Собственником** от предоставления показаний учёта, а также в допуске уполномоченного лица Управляющей компании в занимаемое **Собственником** жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей и выполнения всех предусмотренных настоящими Правилами предупредительных мер в отношении **Собственника**, **Управляющая компания** вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия **Собственником** показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.10.2. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и наличии во всех или в отдельных помещениях распределителей размер платы за отопление рассчитывается в соответствии с Постановлением правительства РФ от 06 мая 2011 года №354.

3.10.3. В случае неисправности индивидуального прибора учета или по истечении срока его проверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушений целостности на нем пломб, расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3.10.5. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), **Управляющая компания** вправе произвести перерасчет размера платы за потребление без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с **Собственником** исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации до дня устранения нарушений включительно.

3.10.6. При временном неиспользовании **Собственником** жилого помещения более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение жилого помещения на основании письменного заявления **Собственника**, поданного в течении месяца после окончания периода временного отсутствия **Собственника** и/или проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится при отсутствии индивидуальных приборов учета пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия.

 3.12. Плата **Собственником** за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, вывоз ТБО и прочие услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за которым производится оплата на основании платежных документов, представляемых **Управляющей компании** не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.13. При просрочке платежей, **Собственник** уплачивает **Управляющей компании** пеню в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно, что не освобождает **Собственника** от уплаты причитающихся платежей.

**4. Срок действия договора и разрешение споров**

4.1. Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами. Обязанность **Собственника** по оплате содержания жилья, коммунальных и прочих услуг возникает с момента подписания передаточного акта или иного передаточного документа между **Собственником** и Застройщиком.

4.2. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет. В случае если ни одна из сторон за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора письменно не уведомит другую сторону о расторжении Договора по нижеуказанным основаниям, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

* При прекращении права собственности на помещение со дня внесения соответствующей записи в ЕГРП;
* При смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
* При выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
* По решению суда.

4.4. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Управляющей компанией** за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений в качестве первоочередного.

**Приложения к договору:**

Приложение №1 – Перечень состава общего имущества,

Приложение №2 – Перечень оказываемых услуг и их стоимость,

Приложение №3 – Требования и рекомендации по проведению ремонтных работ и содержанию жилья,

Приложение №4 – Акт о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей между Управляющей компании и Собственником,

Приложение №5 – Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

**5. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Управляющая компания: Собственник:**

**ООО «управляющая компания КВАРТАЛ»**

ИНН: 7106036962

КПП: 710701001

ОГРН: 1167154050469

Юр. адрес: 300013, Тульская область, город Тула, **Контактные телефоны:**

 улица Мосина, дом 19, офис 11

ПАО «МИнБанк»

115419, город Москва,

 улица Орджоникидзе, дом 5

ИНН: 7725039953

КПП: 997950001

ОГРН: 1027739179160

БИК: 044525600

К/С: 30101810300000000600

Р/С: 40702810300490001302

Телефон:

Директор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.Д. Круглов

М.П.

**Приложение №1**

**К Договору управления № \_\_\_\_\_\_**

**От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017.**

**ПЕРЕЧЕНЬ СОСТАВА общего имущества**

1. Межквартирные лестничные площадки;
2. Лестницы;
3. Пожарные переходы;
4. Лифты, лифтовые и иные шахты;
5. Коридоры, технические этажи, чердаки подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
6. Крыши;
7. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения;
9. Инженерные сети, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения (кабельные линии от ТП до ВРУ жилого дома, внутриплощадочные сети водопровода и водоотведения от места врезки до дома);
10. Иное обслуживание более одного помещения в данном доме оборудование (насосные, тепловые узлы, прочее при их наличии);
11. Земельный участок, на котором расположены данные дома, с элементами озеленения и благоустройства;
12. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данных домой объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Управляющая компания: Собственник:**

**ООО «УК КВАРТАЛ» ВОЙСКОВАЯ ЧАСТЬ 6570**

**Директор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Д.Круглов Врид командира\_\_\_\_\_\_Д.В.Степанов

**Приложение №2**

**К договору управления №\_\_\_\_\_\_\_**

**От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017г.**

**Примернй перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирных домах по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Ежемесячная оплата****(руб. с кв.м.)** |
| **Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
| 1. | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | 6 раз в неделю |  |
| 2. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 1 раз в неделю |  |
| 3. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 2 раза в год |  |
| 4. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | 2 раза в год |  |
| 5. | Уборка и подвального помещения | 2 раза в год |  |
| **Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома** |
| 6. | Подметание земельного участка в летний период | 3 раза в неделю |  |
| 7. | Полив газонов, кустов, зеленых насаждений, тротуаров | По мере необходимости |  |
| 8. | Очистка урн | 6 раз в неделю |  |
| 9. | Уборка мусора с газонов | 2 раза в неделю |  |
| 10. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю |  |
| 11. | Стрижка газонов | По мере необходимости |  |
| 12. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |  |
| 13. | Очистка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | 2 раза в неделю |  |
| 14. | Ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период |  |
| 15. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде:А) Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см.Б) Сдвижка и подметание снега толщиной более 2см. | 2 раза в сутки в дни снегопада по мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада |  |
| 16. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 2 раза в неделю |  |
| 17. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости посыпка тротуаров песко-соляной смесью |  |
| 18. | Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек | По мере необходимости |  |
| **Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| 19. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в год |  |
| 20. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период |  |
| 21. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости |  |
| 22. | Ремонт, регулировка т испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочной системы, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |  |
| 23. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период |  |
| **Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| 24. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электрических устройств | Прочистка канализационного лежака по необходимости (не реже два раза в год). Проверка исправности канализационных вытяжек один раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах один раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов один раз в год. |  |
| 25. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |  |
|  | Проверка и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета | Согласно сроков, указанных в паспортах приборов учета |  |
| **Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и/или лиц, пользующихся его Помещением в этом Многоквартирном доме** |
| 26. | Устранение аварий | В соответствии с приложением №5 к настоящему Договору |  |
| 27. | Выполнение заявок Собственника и/или пользующихся его Помещением в этом Многоквартирном доме лиц по устранению иных недостатков | В соответствии с приложением №5 к настоящему Договору |  |
| 28. | Прием от собственника(ов) и пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях |  |  |
| **Прочие услуги** |
| 29. | Дератизация | 2 раза в год |  |
| 30. | Дезинсекция | 2 раза в год |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |