ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 64А ПО ПЕР. ПАВЛОВСКОМУ

**ДОГОВОР**

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Воронеж                                                                                                             «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

* Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖИЛДОМСЕРВИС», в лице Генерального директора Черствой Валерии Станиславовны, действующего на основании Устава (далее - Управляющая   организация) с одной стороны и,
* собственники помещений в многоквартирном доме № 64 А по переулку Павловскому города Воронежа, действующие на основании решения общего собрания собственников (Протокол № 2 от «03»  июня 2013 г.), далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1.                       Объектом управления по настоящему договору является многоквартирный жилой дом № 64А, расположенный по адресу: РФ, г. Воронеж, переулок Павловский (далее по тексту «Многоквартирный дом» или «МКД»).

1.2.                       Настоящий договор в порядке, установленном частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, заключен с

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

                                     (Ф.И.О. физлица; ИП; ОПФ и наименование организации)

собственником помещения(-ий) тип \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(жилое /нежилое) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, этаж\_\_\_\_\_\_\_\_,  в Многоквартирном доме, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

(далее по тексту «Собственник»);

1.3.                       Помещение(-я), указанное(-ые) в п. 1.2. принадлежит Собственнику на праве собственности на основании:

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

(реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение)

    1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, указанного в преамбуле настоящего Договора.

    1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=510F1A570CDD3FA59543B2330436B7F1F904C82E6E3311C665F347v005S) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=510F1A570CDD3FA59543B2330436B7F1FA08CF2F626046C434A6490085vD08S) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=510F1A570CDD3FA59543B2330436B7F1FA0FCD2C636C46C434A6490085vD08S) Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также иными нормативно-правовыми актами в сфере жилищного и потребительского законодательства.

1. **2.          Предмет Договора**

    2.1. По настоящему договору Управляющая  организация  по   заданию   собственников   помещений  в  Многоквартирном доме  в течение согласованного настоящим Договором срока за  плату, порядок определения которой установлен условиями настоящим Договором,  обязуется  оказывать  услуги  и  выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять  коммунальные  услуги   Собственнику помещения(-ий) и пользующимся на законных основаниях помещениями в таком доме лицам, а также осуществлять   иную   направленную   на   достижение    целей    управления

Многоквартирным   домом   деятельность.

    2.2. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в таком доме.

    2.3. Состав  общего  имущества  в  Многоквартирном  доме,  в  отношении которого  осуществляется  управление по настоящему договору, определяется в рамках положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ и указан в Приложении [№](consultantplus://offline/ref=510F1A570CDD3FA59543AE330336B7F1FD0BCA2E676E1BCE3CFF4502v802S) 1 к настоящему Договору.

    2.4. Характеристика  Многоквартирного   дома   на   момент   заключения Договора:

* год постройки 2011;
* этажность 9;
* общая площадь МКД  8040,6 кв. м;
* общая площадь жилых помещений 5997,3 кв. м;
* общая площадь нежилых помещений  45,6 кв. м;
* площадь земельного участка, входящего в  состав   общего   имущества \_\_\_-\_\_\_\_\_\_ кв. м;

2.5. 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, прямо предусмотренных законодательством, а также условиями данного Договора.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом, включая содержание и ремонт общего имущества МКД, 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](https://web.archive.org/web/20160913125625/http:/vrn-zds.ru/dogovor_pavl64a.html#Par72) 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. Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренный настоящим Договором, не может быть меньше, а качество оказания таких услуг (работ) ниже, чем соответствующий объем и качество работ (услуг), предусмотренное положениями Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Правительством РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (пользователю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в случае, если Сторонами согласован дополнительный размер и порядок оплаты таких услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (пользователям) помещений в МКД в объемах и с качеством, предусмотренными Правительством РФ и настоящим  Договором.

3.1.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.8. Принимать от Собственника (лиц, совместно проживающих с Собственником/пользователя) плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно соответствующему платежному документу.

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. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону. Телефон аварийной службы Управляющей организации 254-70-92.

3.1.11. Хранить, вести  и актуализировать техническую и иную документацию, (базы данных), полученную от заказчика-застройщика Многоквартирного дома.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников (лиц, совместно проживающих с Собственником/ пользователей) по вопросам, касающимся данного Договора, в порядке и в сроки, установленные действующим жилищным законодательством.

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.

В случае истребования от Управляющей организации значительного по объему пакета документальной и (или) цифровой Информации, касающейся текущего вопроса содержания и ремонта общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг (предоставление которой не регулируется положениями Стандарта раскрытия информации, утв. Постановлением Правительства РФ), Управляющая организация вправе в два раза продлить срок подготовки соответствующего ответа Собственнику, относительно срока ответа на обращения данного вида, установленного законодательством.

3.1.13. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, участвовать в капитальном ремонта Многоквартирного дома, в том числе в качестве заказчика в рамках реализации различных муниципальных и федеральных программ по капитальному ремонту жилищного фонда, а также в порядке, установленном разделом IX Жилищного кодекса РФ.

     3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.16. Посредством официального Интернет сайта Управляющей организации информировать Собственника об изменении тарифов на коммунальные услуги  не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.17. Обеспечить своевременную выдачу Собственнику (лицам, совместно проживающим с собственником/пользователям) платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в течение трех дней со дня обращения выдавать или организовать  выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого 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. Отчет формируется в порядке, предусмотренном Стандартом раскрытия информации, установленным Правительством РФ и предоставляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет по адресу: www.vrn-zds.ru.

3.1.22. На основании заявки Собственника (пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.23. Обеспечивать легитимные решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в случае, если такие решения связаны с реализацией настоящего договора.

3.1.24. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

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

3.1.26. Нести иные обязанности, которые в силу норм жилищного законодательства возложены на Управляющую организацию при исполнении договора управления Многоквартирным домом.

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 (пользователя) 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](https://web.archive.org/web/20160913125625/http:/vrn-zds.ru/dogovor_pavl64a.html#Par280) настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе пени по ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

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

        - плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;

        - изменений условий настоящего Договора, включая перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.6. Самостоятельно и (или) с привлечением на договорной основе третьих лиц (расчетно-кассовых центров, банков) осуществлять ведение лицевых счетов на оплату услуг ЖКХ Собственников (пользователей), вести их автоматизированный (механический) учет, осуществлять формирование и направление Собственникам (пользователям) помещений платежных документов на оплату услуг ЖКХ по настоящему Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений Многоквартирного дома, а в случае необходимости внесения предложений, касающихся изменения (расторжения)  настоящего договора – выступать инициатором общего собрания собственников помещений.

3.2.10. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме вступать в различные профильно-целевые объединения, партнерства, ассоциации, включая саморегулируемые организации.

3.2.11. Без предварительного уведомления Заказчика приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

              а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании и (или) сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

        б) возникновения стихийных бедствий, чрезвычайных ситуаций, техногенных катастроф.

         3.2.12. Представлять законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

        3.2.13. Осуществлять иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом, не запрещенные законом.   
         3.3. Собственник обязан:

         3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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 помещении Многоквартирного дома более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

л) не утилизировать отходы повышенного класса опасности (ртутьсодержащие лампы) посредством мусоропровода и общих контейнеров для твердых бытовых отходов, включая контейнеры для крупногабаритных отходов;

м) при утилизации твердых бытовых отходов соблюдать чистоту в местах общего пользования, не допускать просыпания утилизируемых отходов;

н) не утилизировать через систему водоотведения многоквартирного дома твердые бытовые отходы (не выбрасывать в унитаз мусор).

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;

- 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, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- об изменении объемов 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. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. В течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора ознакомить всех дееспособных совершеннолетних членов семьи Заказчика,  проживающих с ним совместно, нанимателей (арендаторов) с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Нести иные обязанности, возложенные на него законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Участие собственника в контрольных мероприятиях осуществляется по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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

**4. Ответственность сторон**

4.1. В случае повреждения элементов дома и инженерного оборудования, происшедшего по вине Собственника или лиц, совместно с ним проживающих, Собственник обязан возместить все убытки от причиненного ущерба в пользу Управляющей организации.

4.2. Ремонт и замена сантехнического, электротехнического и иного оборудования в квартире, текущий ремонт жилого помещения в границах эксплуатационной ответственности, производится за счет Собственника.

4.3. Собственник несет ответственность по обязательствам нанимателей и арендаторов, вытекающих из пользования жилыми и(или) нежилыми помещениями.

4.4. Стороны устанавливают следующие границы эксплуатационной ответственности:

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| 1.Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке. | 1.Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантех-оборудование. |
| 2.Внутридомовая система электроснабжения и электрический устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру | 2.Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики |
| 3.Внутридомовая система канализации (водоотведения), общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками | 3.Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка. |
| 4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке | 4.Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления. |
| 5. По строительным конструкциям – внешняя стен помещения, оконных заполнений и входной двери в помещение. | 5.По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения. Оконные заполнения и входная дверь в помещение. |

4.5. Собственник несет ответственность за нарушения требования пожарной безопасности в границах эксплуатационный ответственности.

**5. Размер и порядок оплаты по договору**

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, жилищные услуги (содержание и ремонт жилья, лифт, вывоз ТБО/КГО, уборка помещений и придомовой территории)

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту (в случаях предусмотренных действующим жилищным законодательством) общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения составляет 17,12 рублей с одного квадратного метра, пропорциональной доле в праве общей долевой собственности Собственника помещений в Многоквартирном доме. Размер платы быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Размер платы, указанный в п. 5.2. настоящего договора состоит из:

* платы за санитарно-техническое содержание и текущий ремонт общего имущества, включая плату за услуги по управлению Многоквартирным домом в размере 12,00 рублей;
* платы за вывоз твердых бытовых отходов в размере 2,00 руб.;
* платы за техническое освидетельствование лифтов в размере 0,22 руб.;
* платы за технический ремонт лифтов в размере 2,90 руб.;

Размер платы за санитарно-техническое содержание и ремонт помещения ежегодно может быть проиндексирован Управляющей организацией с учетом уровня инфляции.

Размер платы за вывоз ТБО, техническое освидетельствование и ремонт лифтов определяется на основании цены договора с соответствующими специализированными организациями и может быть изменен в зависимости от изменения такой цены, но не чаще одного раза в год.

        5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

           С действующими тарифами Собственник может ознакомиться на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

            5.4. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 5.1. настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправлении, протоколами и решениями общих собраний собственников помещений.

  5.5. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

 5.6. Оплата за жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору производится до 20 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставленных Собственнику Управляющей организацией или иным лицом от его имени. Составление акта об оказании услуг не требуется, в доказательство об оказании услуги Собственнику направляется квитанция в форме Единого платежного документа или иной платежный документ, предусмотренные законодательством.

Неполучение Собственником платежного документа, предусмотренного настоящим пунктом, не освобождает последнего от обязанности по внесению платежей, предусмотренных настоящим Договором.

Собственник имеет право обратиться к Управляющей организации для повторного получения платежного документа.

 5.7. Расчетным периодом для оплаты по настоящему Договору устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число месяца.

          5.8.  В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющий применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией**

**ее обязательств по Договору**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации нформации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии нормами действующего законодательства;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный (муниципальный) жилищный надзор, а также контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

         - иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

**7. Прочие условия**

7.1. Заключая настоящий договор Собственник, являясь субъектом персональных данных,  предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Управляющей организацией своей волей и в своем интересе.

7.2. Управляющий несёт ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим договором, в пределах фактически оплаченных собственниками помещений денежных средств, за оказанные услуги.

7.3. Изменения и дополнения в договор, а также его расторжение производится в порядке, установленном законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор считается заключенным с момента принятия решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о заключении такого договора. Настоящий договор заключен сроком на три года.

**8. Адреса и реквизиты сторон**