ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Самара, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_

г. Самара «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

 **ООО «Образцовое содержание жилья»**, именуемое в дальнейшем **Управляющая компания,** в лице директора Ковригиной Раисы Витальевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем ТСЖ, в лице Председателя**, действующего на основании Устава, от имени, за счет и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники), с другой стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

**. Общие положения**

**1.1.** Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**1.2.** Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными к исполнению как для Управляющей компании, так и для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

**1.3.** При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее по тексту - Правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее по тексту - Правила предоставления коммунальных услуг), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. (далее по тексту - Минимальный перечень работ и услуг), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г., иными положениями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

**2. Предмет договора**

**2.1.** Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 договора, Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

**2.2.** Управляющая организация по заданию ТСЖ в соответствии с п. 3.1.2. и 3.1.3, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального и текущего ремонта Многоквартирного дома регулируются п. 4.13 договора. Вопросы оказания дополнительных платных услуг регулируются отдельными договорами.

**2.3.** Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указывается в Приложении N 1 к настоящему Договору.

**3.Права и обязанности сторон**

**3.1. Управляющая компания обязана:**

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

**3.1.2.** Оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме согласно перечню, указанному в Приложении N 2-4 к Договору, и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании решений общих собраний собственников Многоквартирного дома, а в случае отсутствия таких решений - в соответствии с условиями п. 4.3 настоящего Договора. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме: интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, других услуг. Указанные договоры заключаются после согласования их с ТСЖ. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

**3.1.3.** Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и, не причиняющие вреда их имуществу, а именно: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз твердых коммунальных отходов.

**3.1.4.** Для предоставления коммунальных услуг от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, управляющая организация в порядке установленном законодательством РФ, прекращает предоставление соответствующих коммунальных услуг собственникам. В таком случае договор ресурсоснабжения, ранее заключенный между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами помещений собственников, но продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

**3.1.5.** Осуществлять начисление Собственникам помещений в доме плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также организовать сбор с Собственников помещений дома платежей для последующего перечисления их ресурсоснабжающим организациям, иным специализированным поставщикам и подрядным организациям.

**3.1.6.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки ТСЖ, Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений.

**3.1.7.** Организовать работы 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.

**3.1.8.** Вести и хранить техническую документацию, вносить в нее изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию ТСЖ или Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

**3.1.9.** Рассматривать предложения, заявления и жалобы членов Правления или Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков и направлять ответы в письменном виде, в установленные законодательством сроки.

**3.1.10.** Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирном доме. Данная информация размещается на информационном стенде дома.

За перерыв в предоставлении коммунальных услуг, осуществляемый организациями коммунального комплекса (далее-ОКК), управляющая компания ответственность перед Собственником не несет.

**3.1.11.** В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленные законом сроки устранения неисправностей, произвести изменение размера платы в порядке, установленном Правительством РФ.

**3.1.12.** Управляющая компания за счет средств, предназначенных для текущего ремонта дома, производит работы по капитальному и текущему ремонту общего имущества дома, если данные работы не были предусмотрены решением общего собрания собственников дома или ТСЖ:

1. если такие работы вызваны необходимостью устранить аварийную ситуацию, препятствующую предоставлению коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, или влекущих нанесение ущерба собственникам дома или общему имуществу дома;
2. если такие работы предусмотрены Минимальным перечнем услуг и работ;
3. в случае выдачи надзорным органом предостережения или предписания о проведении работ по текущему и (или) капитальному ремонту дому.

**3.1.13.** В случае выдачи Управляющей компанией плана текущего ремонта общего имущества дома на следующий календарный год, и принятия Собственниками дома или Правлением ТСЖ дома решения о частичном исполнении плана или полном отказе от его исполнения, на Собственников дома возлагается бремя возмещения ущерба Собственникам дома или третьим лицам, если такой ущерб возник в результате полного или частичного отказа от предложенного плана текущего ремонта общего имущества дома.

**3.1.14.** Управляющая компания производит оплату ресурсоснабжающим организациям за поставленные дому коммунальные услуги, другим специализированным поставщикам - за услуги по содержанию общего имущества и текущий ремонт - в пределах средств, собранных от собственников.

**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 пунктом 4.11 настоящего договора.

**3.1.16.** Заключить от своего имени с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение дома коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, в объемах и с качеством, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

**3.1.17.** Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные действующим законодательством, путем размещения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в Многоквартирном доме.

Изменение тарифов на коммунальные услуги производить с момента опубликования новых тарифов регулирующими органами субъекта РФ или органами местного самоуправления с дополнительным уведомлением Собственников.

**3.1.18.** Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 7 числа месяца, следующего за расчетным.

**3.1.19.** Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

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

**3.1.21.** В случае проведения работ внутри помещения Собственников, за три дня до начала их проведения согласовать с Собственником время доступа в помещение в письменной или устной форме, за исключением работ по устранению аварийных ситуаций внутридомовых сетей.

**3.1.22.** По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги.

**3.1.23.** Выдавать Собственнику – юридическому лицу Отчет, универсальный передаточный документ (УПД) по форме, предусмотренной Письмом ФНС России от 21.10.2013 № ММВ-20-3/96@.УПД применяется Сторонами в качестве единого документа для целей бухгалтерского учета и налогообложения (в том числе для подтверждения права на вычет по НДС и подтверждения расходов по налогу на прибыль организацией) при условии, что такой документ оформлен и счет для оплаты услуг не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. По соглашению сторон документы могут направляться почтой России по адресу для отправки корреспонденции, указанной в реквизитах настоящего договора или обмен документами может производиться электронно (ЭДО). Собственник юридическое лицо обязан в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня получения УПД подписать его и предоставить Управляющей организации, либо в случае отказа от подписания предоставить Управляющей организации мотивированный отказ в письменном виде. В случае, если Собственник – юридическое лицо в указанный срок не предоставил Управляющей организации подписанное УПД или мотивированный отказ, УПД считается подписанным Собственником – юридическим лицом, услуги оказанными, работы выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством и подлежат оплате.

**3.1.24.** Представлять правлению ТСЖ и собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение 1 квартала следующего года путем направления Председателю ТСЖ и путем размещения в свободном доступе на сайте Управляющей компании.

 До 1 декабря каждого года направлять Председателю ТСЖ предложения:

* по перечню услуг по управлению домом и содержанию общего имущества домом;
* по размеру платы за услуги управления, содержанию и ремонту общего имущества дома;
* о необходимости проведения капитального и (или) текущего ремонта дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и других предложениях, связанных с проведением капитального и (или) текущего ремонта дома. Составление актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется Управляющей компанией 1 раз в год.

**3.1.25.** На основании заявки ТСЖ или Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

**3.1.26.** Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в.т.ч. организациям), без разрешения Собственников или наличия иного законного основания.

**3.1.27**. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

**3.1.28.** Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

**3.1.29.** Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме третьими лицами, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

**3.1.30.** В случае решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о необходимости передачи в пользование общего имущества либо его части третьим лицам для коммерческих целей и определении Управляющей организации уполномоченным лицом по указанному вопросу – заключать соответствующие договоры.

**3.1.31.** Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, в том числе проводимых соответствующими контрольными и надзорными органами государственной власти и органов местного самоуправления, а также в составлении актов по факту проведенных проверок.

**3.1.32.** Контролировать сохранность архитектурного облика многоквартирного дома.

**3.1.33.** Рассматривать заявления Собственника о размещении инженерного оборудования, растяжек, подвесок, информационных и рекламных конструкций, указателей (флагштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений), кондиционеров и иного оборудования на фасаде многоквартирного дома.

**3.1.34.** Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом и содержанием общего имущества многоквартирного дома.

**3.1.35.** Представлять интересы Собственников во всех государственных, коммерческих, некоммерческих организациях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением многоквартирным домом и содержанием общего имущества.

**3.1.36.** Согласно нормативным требованиям осуществлять регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, индивидуального теплового пункта).

**3.1.37.** Требовать от собственника возмещения затрат на действия, необходимые для устранения результатов нарушения Собственником или иными лицами, на законных основаниях занимающих помещения Собственника, требований п. 3.3.17 настоящего Договора, в том числе затрат на демонтаж оборудования.

**3.1.38.** Требовать от Собственника возмещения имущественного ущерба, возникшего по вине Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, в случае неисполнения обязанности по допуску в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, предварительно уведомив о необходимости предоставления доступа в помещение не позднее, чем за 3 (три) календарных дня, а для ликвидации аварий - в любое время без соблюдения сроков предварительного уведомления.

**3.1.39.** В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении Собственника, грозящих повреждением имуществу физических и юридических лиц, общему имуществу, при отсутствии сведений о контактных номерах телефонов Собственника, месте его пребывания, постоянном месте жительства – ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

а) составление комиссионного акта о вскрытии помещения и описи находящегося в нем имущества;

б) по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварийной ситуации незамедлительное уведомление Собственника о произошедшем и опечатывание помещения.

**3.1.40.** Требовать от Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, внеочередной поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности их показаний.

**3.1.41.** В случае невыполнения Собственником (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) требований, установленных п. 3.3.11. настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, предназначенных для сбора строительного мусора, включать затраты по оплате услуг по вывозу строительного мусора в платежный документ.

**3.1.42.** Вести исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным
законодательством Российской Федерации.

**3.1.43.** Раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным действующим законодательством.

**3.1.44.** Информировать соответствующие государственные и муниципальные контрольные органы о проведении несогласованных работ по переустройству и перепланировке помещения, общего имущества, о нарушении требований о сохранности архитектурного облика, в том числе несогласованного размещения рекламных и информационных конструкций на фасаде многоквартирного дома и иных нарушениях.

**3.1.45.** Ограничить или прекратить подачу электроэнергии при условии не заключения прямого договора между Собственником нежилого помещения и ресурсоснабжающей организацией в течении 4-х месяцев с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче нежилого помещения.

**3.1.46.** По просьбе правления ТСЖ предоставить помощь в организации проведения общих собраний собственников дома: формированию повестки общего собрания, подготовке объявлений о проведении общего собрания и листов голосования.

**3.2.** **Управляющая компания вправе:**

**3.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**3.2.2.** В установленном порядке привлекать для выполнения работ и (или оказания) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме третьих лиц.

**3.2.3.** В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, данным, представленных Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

**3.2.4.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму задолженности, пеней, судебных расходов и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой по настоящему договору. Понесенные Управляющей компанией судебные расходы возмещаются по общим правилам Гражданско-процессуального кодекса РФ, т.е. за счет средств проигравшей стороны.

**3.2.5.** В случае нарушения Собственниками или лицами, несущими с ним солидарную ответственность, условий настоящего Договора (несвоевременная оплата коммунальных услуг, или техническое изменение системы отопления, водоснабжения, электроснабжения без согласования с Управляющей компанией и пр. ухудшающее условия и качество эксплуатации жилого дома) отключать его помещение от подачи коммунальных услуг до момента урегулирования вопроса.

**3.2.6.** В случае неоплаты Заказчиком предоставляемых услуг в течение 3 месяцев произвести отключение квартиры от подачи электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

**3.2.7.** Направлять предложения ТСЖ или общему собранию собственников помещений:

- по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников;

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

**3.2.8.** Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение N 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

**3.3. Собственники обязаны:**

**3.3.1.** Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги Управляющей компании, а также иные платежи, установленные Договором.

**3.3.2**. Для установки приборов учета получать в Управляющей компании технические условия на их установку. Ввод приборов учета в эксплуатацию производится по акту после осмотра выполнения собственником выданных технических условий. Приборы учета, установленные без получения технических условий у Управляющей компании и (или) установленные с их нарушением, в эксплуатацию не принимаются.

**3.3.3**. Ежемесячно представлять показания индивидуальных приборов учета в управляющую компанию с 20 - го по 23 -е число текущего месяца.

**3.3.4.** Согласовывать с Управляющей компанией намерения о перепланировке помещений и предоставлять документы установленной формы на производство перепланировки помещений, а также извещать о сдаче помещения(й) в наем, аренду, продажи другим лицам.

**3.3.5.** При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в случае аварийной ситуации.

**3.3.6.** Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос и (или) замену внутренних инженерных сетей и учетных приборов, а также не привлекать для выполнения названных работ сторонних подрядчиков (исполнителей) без согласования и контроля Управляющей компании;

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

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

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 общего имущества или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

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

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

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23.00ч. до 7.00ч. (ремонтные работы производить только в будние дни с 8.00 до 20.00);

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

**3.3.7.** При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не допускать складирование строительных отходов в местах общего пользования, на контейнерной площадке и вывоз строительных отходов осуществлять самостоятельно.

**3.3.8.** Не использовать пассажирские и грузопассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора без упаковки.

**3.3.9.** Не складировать строительный мусор в контейнеры для твердых коммунальных отходов.

**3.3.10.** При выполнении Собственником строительно-отделочных работ запрещается:

- осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также осуществлять любые строительно-отделочные работы в местах общего пользования.

- осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса многоквартирного дома, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей.

- сливать в систему водоотведения остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;

- переделывать или демонтировать вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты многоквартирного дома, использовать указанные шахты не по целевому назначению;

- самовольно подключаться к общедомовым инженерным системам.

**3.3.11.** При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения обеспечить вывоз строительного мусора, для чего заключить договор со специализированными организациями на вывоз строительного мусора и предоставить копию данного договора и акта выполненных работ по запросу Управляющей организации, в случае если собственниками помещений на общем собрании собственников не было принято решение о предоставлении Управляющей организацией дополнительной услуги по вывозу строительного мусора.

**3.3.12.** В случае несоблюдения требований п. 3.3.11 настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складируемого в местах общего пользования, на придомовой территории многоквартирного дома, а также на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов.

**3.3.13.** Нести ответственность за причиненный третьим лицам имущественный ущерб, возникший вследствие невозможности устранения аварийной ситуации, проведения регламентных и профилактических работ на общем имуществе, в случае несоблюдения требований, установленных п. 3.3.24 настоящего Договора.

**3.3.14.** При возникновении аварийной ситуации самостоятельно принимать возможные меры по устранению причин аварийной ситуации, не дожидаясь прибытия работников аварийных служб – перекрыть вентиль запорно-регулировочных кранов водоснабжения, электроснабжения путем автоматического выключателя, газоснабжения и т.д.

**3.3.15.** При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к неиспользуемому помещению при его отсутствии в помещении более 24 (двадцати четырех) часов подряд.

**3.3.16.** Собственник нежилого помещения обязан заключить прямой договор на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающей организацией в течении 4-х месяцев с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче нежилого помещения.

**3.3.17.** Поддерживать сохранность архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, в том числе не устанавливать на фасаде многоквартирного дома без предварительного согласования с Управляющей организацией инженерное оборудование, в том числе кондиционеры, информационные и рекламные конструкции, указатели, спутниковые антенны, внешние блоки кондиционеров и иное оборудование в местах, не предназначенных в соответствии с проектной документацией для таких целей.

**3.3.18.** В случае несоблюдения требований п. 3.3.17 настоящего Договора компенсировать в полном объеме затраты Управляющей организации на работу по демонтажу установленного без согласования с Управляющей организацией инженерное оборудование.

3.3.19. Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями, размещенными на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

**3.3.20.** Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и насекомых. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при содержании животных в помещении, а также выгуле животных на придомовой территории.

**3.3.21.** Не размещать информационные и рекламные конструкции на фасаде здания без согласования с Управляющей организацией.

**3.3.22.** Собственникам нежилых помещений предоставлять Управляющей организации:

- сведения 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;

- сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в арендуемые помещения при возникновении аварийной ситуации;

- показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в бухгалтерию управляющей компании.

**3.3.23.** Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

**3.3.24.** Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение: для снятия показаний с учетных приборов, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых плановых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

**3.3.25.** При возникновении аварийной ситуации в помещениях дома предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в необходимые им помещения для устранения аварии.

**3.3.26.** В течение 10 (Десяти) дней с момента заключения настоящего договора предоставить Управляющей компании сведения об индивидуальных счетчиках, установленных в их помещениях, с указанием их номеров, сроков действия и последних показаниях. Сведения предоставляются путем направления почтовой корреспонденцией по месту нахождения Управляющей компании или на адрес электронной почты: **kk.oszh@yandex.ru**

**3.3.27.** Собственник заключением настоящего Договора в соответствии с требованием ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает свое согласие Управляющей компании осуществлять обработку (в том числе с использованием средств автоматизации и информационно-телекоммуникационной сети Интернет) своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, включая предоставление их третьим лицам своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, включая предоставление их третьим лицам.

**3.3.28.** Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных и на обработку персональных данных своих уполномоченных лиц с целью исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы за услуги Управляющей организации, формирования и доставки платежных документов) организации и выполнения аварийно-диспетчерского обслуживания, взыскания задолженности в судебном порядке, оказания информационных, справочных и консультативных услуг Управляющей организацией, а также для передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.

**3.3.29.** Собственник выражает свое согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; адрес места регистрации; адрес фактического проживания; номер и серия документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдаче указанного документа и выдавшем его органе; сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме; сведения о проживающих в помещении лицах; номер телефона; адрес электронной почты, а также иных персональных данных необходимых для исполнения условий настоящего Договора.

**3.3.30.** Собственник юридическое лицо подтверждает получение у своих уполномоченных лиц согласия на обработку их персональных данных: фамилии, имени, отчества, даты рождения, паспортных данных, адреса регистрации и проживания, номер телефона, адрес электронной почты, а также иных персональных данных необходимых для исполнения условий настоящего Договора.

**3.3.31.** Собственник выражает согласие на обработку своих персональных данных на период действия настоящего договора, а при наличии задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги на момент окончания срока действия настоящего Договора – пятилетний период с даты прекращения действия настоящего Договора.

**3.3.32.** В случае передачи персональных данных уполномоченных лиц, Собственник юридическое лицо, гарантирует:

- что персональные данные получены законными способами, цель сбора персональных данных совместимы с целями, указанными в настоящем Договоре;

- наличие согласий уполномоченных лиц на обработку их персональных данных и на их передачу Управляющей организации для обработки способами, необходимыми для исполнения Договора, оформленных в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;

- соблюдение требований законодательства о персональных данных.

**3.3.33.** Собственник – юридическое лицо обязуется предоставить Управляющей организации письменные согласия уполномоченных лиц юридического лица на передачу Управляющей организации (поручение обработки персональных данных Управляющей организации) и обработку их персональных данных Управляющей организацией в течении 3 (трех) дней с даты получения письменного требования от Управляющей организации.

**3.3.34.** Собственник заключением настоящего Договора выражает согласие на заключение Управляющей организацией в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» договоров об обеспечении формирования платежного документа и информации о размере платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с любыми специализированными организациями в период управления Управляющей организацией многоквартирным домом в целях предоставления Управляющей организацией услуг по начислению платы за предоставление услуги, подготовки платежных документов и направления их Собственнику, приему платы за услуги Управляющей организации, перечислению платы ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственнику, ведению лицевых счетов и иных услуг.

**3.3.35.** Собственник заключением настоящего Договора выражает согласие включать Управляющей организацией в платежный документ и иную информацию, размещение которой не противоречит действующему законодательству РФ.

**3.3.36.** Собственники заключением настоящего Договора уполномочивают Управляющую организацию представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома во всех судах судебной системы РФ, в том числе в Арбитражных судах РФ, в судах общей юрисдикции, у мировых судей, на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, предоставленными законодательством РФ заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам, связанным с исполнением Договора.

**3.4. Собственники имеют право:**

**3.4.1.** Осуществлять контроль над выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

**3.4.2.** Требовать от ОКК изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном соответствующими нормативными и законодательными актами.

**3.4.3.** Требовать изменения размера платы за помещение в соответствии с пунктом 4.14. настоящего Договора.

**3.4.4.** Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

**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.** Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением (в письменной форме) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения и требовать от Управляющей организации регистрации обращения и последующего его рассмотрения.

**3.5. Члены правления ТСЖ имеют право:**

**3.5.1.** Сообщать Управляющей компании обо всех ставших ему известных случаях неисправностей общего имущества дома и требовать их устранения.

**3.5.2.** Утверждать перечень работ и сметы на работы по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома.

**3.5.3.** Осуществлять совместно с Управляющей компанией приемку выполненных работ по текущему и капитальному ремонту (реконструкции) общего имущества дома.

**3.5.4.** Проверять объем, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ Управляющей компанией.

**3.5.5.** Поручать Управляющей компании получать бюджетные субсидии, установленные законодательством.

**3.5.6.** Поручить Управляющей компании сбор целевых средств с Собственников помещений и их целевое использование, если такое решение принято общим собранием собственников дома.

**3.6. Члены правления ТСЖ обязаны:**

**3.6.1.** В течение 5 дней с момента заключения настоящего договора предоставить Управляющей компании реестр Собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения: о номере помещения, находящегося в собственности; фамилии, имени, отчестве Собственников; площади помещений; документах, подтверждающих права собственности; количестве граждан, фактически проживающих в каждом жилом помещении.

**3.6.2.** Совместно с Управляющей компанией составлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении дома, акты о неправомерных действиях Собственников помещений (нанимателей, арендаторов).

**3.6.3.** Совместно с Управляющей компанией участвовать в осмотрах общего имущества дома.

**3.6.4.** Рассматривать предложения Управляющей компанией и принимать решения по вопросам:

**-** проведения работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома;

**-** по использованию общего имущества дома третьими лицами;

**-** другие вопросы, связанные с управлением домом.

**3.6.5.** Осуществлять организацию заседаний членов ТСЖ или общих собраний собственников дома по вопросам, инициатором которых выступила Управляющая компания, в течение 2-х месяцев.

**4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (ЗА ПОМЕЩЕНИЕ) И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ**

**4.1.** Плата за помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

**1)** плату за содержание помещения:

- услуги и работы, выполняемые Управляющей компанией (техническое обслуживание и управление Многоквартирным домом);

- услуги и работы, выполняемые специализированными организациями (обслуживание лифтов, поверка общедомовых счетчиков и. т.д.);

- текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

**2)** взносы на капитальный ремонт.

**3)** плату за коммунальные услуги.

**4.2.** Размер платы за услуги и работы по содержанию помещений, в том числе, по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, устанавливается пропорционально занимаемому Собственником помещению согласно статьям 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

 Перечень услуг и работ по содержанию помещения не может быть менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

 Перечень услуг и работ по техническому обслуживанию и управлению составляется Управляющей компанией. Данный перечень по требованию собственников может включать в себя иные услуги и работы, не включенные в установленный действующим законодательством минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

 В случае изменения законодательства: увеличения минимального перечня услуг и работ, введения дополнительных обязанностей для Управляющей компании, такие услуги и работы включаются Управляющей компанией в установленный перечень и начинают оказываться и выполняться без согласования с собственниками. Цена вновь введенных услуг и работ устанавливается Управляющей компанией исходя из затрат на её производство и рентабельности 10%.

На момент заключения договора размер платы составляет:

- ставка технического обслуживания и управления: \_\_ руб. \_\_ коп. за 1 кв.м. (Приложения №2,3).

 Ставки других работ и услуг по содержанию дома указана в Приложении N 2 к настоящему Договору и размер которых ежегодно устанавливается Управляющей компанией исходя из объемов фактического среднегодового потребления конкретных услуг за предыдущий год (или предполагаемого объема услуг) и подлежат перерасчету по окончанию года в соответствии с п.4.3. настоящего Договора.

Ставка по текущему ремонту общего имущества дома устанавливается Управляющей компанией исходя из обязательных работ по ремонту общего имущества дома, входящих в Минимальный перечень и работ по ремонту общего имущества, и исходя из других работ по текущему ремонту, принятых на общих собраниях собственников дома.

 Стоимость проверки вентиляционных каналов, стоимость промывки теплообменников, а также иные услуги, выполняемые специализированными организациями, не входят в стоимость технического обслуживания.

**4.3.** В течение календарного года Собственники вносят платежи исходя из установленной ставки платежей на текущий год, рассчитанной Управляющей компанией. По окончании календарного года Управляющая компания на основании отчета за прошедший год производит перерасчет платежей исходя из фактических затрат по каждой статье. Излишне начисленные платежи за предыдущий год засчитываются Собственникам в счет погашения текущей задолженности по коммунальным платежам. В случае, если фактические затраты по дому оказались выше платежей, выставленных за прошедший год Собственникам, Управляющая компания выставляет счет к доплате.

**4.4.** Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается исходя из ежемесячных показаний индивидуальных и общедомовых учетных приборов, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из норм потребления. Тарифы и расчет платы за коммунальные услуги производится с учетом порядка, установленного ст. 249 ГК РФ, Жилищного кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и др. нормативными законодательными актами. Начисление платы за отопление производится ежемесячно исходя из показаний этого общедомового прибора учета.

**4.5.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным соответствующими регулирующими органами субъекта РФ или местного самоуправления, и изменяется в случае принятия новых тарифов без оформления дополнительного соглашения с Собственниками.

**4.6.** Размер ставки технического обслуживания может быть в одностороннем порядке изменен Управляющей компанией не ранее 1 (первого) января каждого нового года на величину не более индекса потребительских цен за прошедший год, установленного Госкомстатом РФ. При этом Управляющая компания обязана направить Собственникам письменное уведомление об увеличении размера ставки технического обслуживания не менее чем за 1 месяц до срока предполагаемого увеличения; одновременно Управляющая компания обязана проинформировать Собственников об увеличении ставки технического обслуживания путем размещения объявлений в подъездах дома. Ставка технического обслуживания не может быть изменена чаще, чем 1 раз в год.

**4.7.** Платежи Собственников, независимо от периода платежа, указанного в платежном документе, засчитываются управляющей компанией в счет погашения задолженности за более ранний период, если таковая имеется.

**4.8.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Ответственность за несвоевременную и (или) не полную плату за помещение и коммунальные услуги, предусмотрена п. 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

**4.9.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией не позднее 7-го числа каждого месяца, следующего за расчетным.

**4.10.** Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если выполнение работ и оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**4.11.** Стороны договорились осуществлять оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору без подписания актов приемки оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде.

**4.12.** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

* 1. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги

Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.

* 1. Если стоимость работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом, проведенных работ, указанных в п.3.1.12. договора, превысит стоимость запланированного на год объема работ, Управляющая компания имеет право выставить собственникам помещений в доме дополнительные счета к оплате на стоимость такого превышения в доле, рассчитанной пропорционально площади помещений.
	2. В случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонтадома на специальном счете, собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт и выполнением Управляющей компании иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается собственниками по предложению Управляющей компании. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы Управляющей компании на данные мероприятия и рентабельности 10%. Оплата вносится на основании квитанций.
1. Ответственность сторон

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут
ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения границ ответственности (Приложение №4).

**5.2.** Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу
Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**5.3.** В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.4.** В случае если Собственником помещения произведены работы, не в соответствии с проектом, т.е. произведена перепланировка или реконструкция и в установленном законодательством Российской Федерации не узаконены, то в случае аварийной ситуации Застройщик или Собственник самостоятельно устраняет все ее последствия и возмещает возникший материальный ущерб потерпевшей стороне.

**5.5.** Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях Собственника;

- использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

**5.6.** При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном законодательством порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба в виде недоплаты за коммунальные услуги, в случае отсутствия введных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

**5.7.** В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей компании вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

1. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора
	1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется ТСЖ, Собственниками дома или их доверенными лицами.
	2. Подписание актов выполненных работ и оказанных услуг осуществляет от имени собственников председатель ТСЖ и/или уполномоченное собственниками лицо, а в случае невозможности (командировка, отпуск, болезнь и т.д.) или отсутствия уполномоченного лица, один из собственников многоквартирного дома.
	3. Составление актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирного доме, осуществляется Управляющей организацией один раз в год и направляется председателю ТСЖ и/или уполномоченному лицу по адресу помещения в этом доме, находящегося в собственности, одновременно отчетом за год по договору управления.
	4. Председатель ТСЖ и/или уполномоченное лицо должен рассмотреть направленный акт и подписать его либо направить мотивированный отказ от подписания в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня направления акта.

 В случае не поступления в УК подписанного акта или мотивированного отказа от подписания в указанный срок, акт считается подписанным.

**7. Порядок изменения и расторжения договора**

1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом
осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
2. Настоящий Договор может быть расторгнут:
3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если Собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

б) по инициативе Собственников в случае:

* принятия общим собранием собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников;
* систематического нарушения Управляющей компанией условий настоящего Договора,
неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в настоящем Договоре.
1. По соглашению сторон;
2. В судебном порядке;
3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать;
4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы;
5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.
6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Застройщика и Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.Особые условия

**8.1**. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем
переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и
разногласия разрешаются в судебном порядке в районном суде \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ района, либо мировым судьей судебного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ судебного района города Самары, в зависимости от подсудности.

**8.2.** Любая информация касательно исполнения настоящего Договора считается надлежаще доведенной до Собственников, в случае размещения таковой на досках объявлений, расположенных в подъезде Многоквартирного дома.

9. Форс-мажор

**9.1**. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая
обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

**9.2**. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

**10. Срок действия договора**

**10.1.** Договор заключен на 1 (Один) год и вступает в действие с «\_\_» \_\_\_\_ 202\_\_г.

**10.2.** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления
многоквартирным домом за 2 (два) месяца до окончания срока его действия такой договор
считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Количество пролонгаций не ограничено.

* 1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

№ 1 - Состав общего имущества Многоквартирного дома.

№ 2 - Перечень коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества дома.

№ 3 - Расшифровка стоимости технического обслуживания и услуг по управлению домом.

№ 4 - Акт разграничения границ ответственности.

ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

 **ООО «Образцовое содержание жилья»**

Юридический адрес: 443041, г. Самара, ул. Арцыбушевская, 45 офис Н1

ОГРН 1046300000218, ОКПО 72210387, ОКВЭД 70.32, ИНН/КПП 6311068267/631701001

р/с 40702810254400015938 в Поволжском банке ПАО «Сбербанк России» г. Самары ОСБ №6991, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607

E-mail: kk.oszh@yandex.ru, тел. 8 (846) 313- 02- 82

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Ковригина Р. В./**

[ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ](https://egrul.nalog.ru/index.html)

**Председатель ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

**ООО «Образцовое содержание жилья» Председатель ТСЖ**

**Директор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Р.В. Ковригина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 4**

**АКТ**

**По установлению границ ответственности и балансовой принадлежности**

**внутренних сетей между «Управляющей компанией» и собственниками помещений в доме**

**электр.**

**счетчик**

**«Собственники»**

**«Управляющая**

 **компания»**

**до 1 вентиля в помещении**

**до 1-ого**

**раструба в**

**помещении**

**до ввода на**

**счетчик в**

**помещении**

**ОТОПЛЕНИЕ**

**ГВС**

**ХВС**

**КАНАЛИЗАЦИЯ**

**ЭЛ. СЕТЬ**

**ЭЛ. СЕТЬ**

**от стояка до первого отсекающего устройства**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Председатель ТСЖ** |  **ООО «Образцовое содержание жилья»** |
|   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ковригина Р.В.  |
|  | 313-00-40 – слесарь- сантехник, электрик, аварийная бригада с 8.00 час до 17.00 час.313-02-80 и 313-04-16 – Бухгалтерия. 8 927 265 02 84 – Аварийная с 17.00 час. до 8.00 час. |