**ДОГОВОР № 205/\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

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

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником помещения №\_\_\_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Собственник»,** и **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания»,** именуемое в дальнейшем **«Управляющая Компания»,** в лице директора **Гребенюка Владислава Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

**1.1. Многоквартирный дом** – **многоквартирный дом №\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу:** Новосибирская область, пгт. Краснообск, тер. 2-й мкр, дом №205. **Помещение** – жилое помещение (квартира), нежилое помещение (за исключением мест общего пользования).

**1.2. Управляющая Компания** является организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, которая по заданию собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**1.3. Собственник –** лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в установленном законом порядке, а также лицо, принявшее помещение по акту приема передачи от Застройщика.

**2. Предмет договора**.

**2.1.** Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

**2.2**. Управляющая Компания по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются разделом IX Жилищного кодекса РФ.

**2.3.** Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

**2.4. Состав общего имущества** многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах границ эксплуатационной ответственности, приведенных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**2.5**. Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в **Приложении №2** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**2.6.** Форма отчета Управляющей Компании установлена в **Приложении №3** к договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

**3. Права и обязанности сторон.**

**3.1. Управляющая Компания обязана:**

**3.1.1**. Приступить к исполнению условий настоящего Договора не позднее 30 дней со дня его подписания.

**3.1.2.** Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов иных правовых актов.

**3.1.3.** Оказывать услуги по управлению, содержанию, а также выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**3.1.4.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

-организациями, обслуживающими общее имущество многоквартирного дома;

-с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

**3.1.5.** Предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, надлежащего качества и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**3.1.6.** Обеспечить состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

**3.1.7.** Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг и иной информации.

**3.1.8.** За 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в данном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способе управления таким домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**3.1.9**. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и другие услуги.

**3.1.10.** Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения информации в общедоступных местах.

**3.1.11.** Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

**3.1.12**. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону в рабочее время и в течение 4 часов в не рабочее время.

**3.1.13.** Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, полученные от Собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вносить в них необходимые изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.14**. Принимать предложения, заявления, обращения, требования и претензии Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков (в границах ответственности Управляющей Компании), вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

**3.1.15.** Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

**3.1.16.** Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

**3.1.17.** Проводить проверки состояния общедомовых приборов учета.

**3.1.18.** Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, которые находятся в местах общего пользования.

**3.1.19.** При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в свою аварийно-диспетчерскую службу или в иную службу, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

**3.1.20.** Предоставлять или организовывать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

**3.1.21.** Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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

**3.1.23.** По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

**3.1.24.** Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2.Управляющая Компания вправе:**

**3.2.1**. Требовать внесения платы, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) за потребленные коммунальные услуги, а также за надлежащее содержание, управление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и иную направленную на достижение целей управления деятельность в соответствии с Договором.

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

**3.2.3.** Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации подачу коммунальных ресурсов.

**3.2.4.** Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в месяц, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей Компании (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 - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

**3.2.5**. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб в случаях для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время с Управляющей Компанией для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

**3.2.6**. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев проверку приборов учета;

**3.2.7**. Привлекать на основании соответствующего договора, организацию или индивидуального предпринимателя:

-для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

-для доставки платежных документов Собственнику;

-для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственнику.

**3.2.8.** Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

**3.2.9.** В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, Управляющая Компания вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет Собственника без поручения.

**3.2.10.** В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с Собственником с последующим предоставлением отчета о расходах.

**3.2.11**. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

**3.2.12**. Управляющая Компания имеет право перераспределять стоимость проводимых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в зависимости от их вида, но в пределах итоговой цены за 1 кв.м. установленной настоящим договором и указанной в Приложении №2 к настоящему договору, без согласования с Собственником.

**3.2.13**. Предоставлять на возмездной основе третьим лицам право пользования общим имуществом собственников на основании решения общего собрания собственников, за вознаграждение, сумма которого не может превышать 20% от суммы соответствующего договора.

**3.2.14.** Выносить на рассмотрение решения общего собрания Собственников помещений предложения о включении в план работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату за содержание, ремонт, управление многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников помещений.

**3.2.15.** Управляющая компания вправе на возмездной основе оказывать услуги, не относящиеся к перечню услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома. Перечень услуг, а также их стоимость устанавливается приказом директора Управляющей Компании.

**3.3. Собственник вправе:**

**3.3.1.**  Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги и работы по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего Договора.

 **3.3.2.**  Получать от Управляющей Компании сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей Компанией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

**3.3.3**. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

**3.3.4.** Требовать от Управляющей Компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

**3.3.5.** Требовать от представителя Управляющей Компании предъявления документов, подтверждающих его личность для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета и т.д.

**3.3.6**. Принять решение о заключении энергосервисного договора с Управляющей Компанией направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества.

**3.3.7.** Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

**3.3.8.** Требовать от Управляющей Компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора**.**

**3.3.9.** Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством российской Федерации.

**3.4. Собственник не вправе:**

**3.4.1.** Производить перенос инженерных сетей;

**3.4.2.** Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

**3.4.3.** Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

**3.4.4.** Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещениях, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

**3.4.5.** Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

**3.4.6.** Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций строения, производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

**3.4.7.** Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

**3.4.8.** 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;

**3.4.9.** Совершать любые действия, производящие шум и нарушающие тишину и покой граждан, в том числе личные действия граждан, механических средств и технических устройств, строительно-монтажных, ремонтных и (или) разгрузочно-погрузочных работ, за исключением проведения аварийных и спасательных работ, других неотложных работ, необходимых для обеспечения безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения в соответствии с действующим законодательством.

**3.5. Собственник обязан:**

**3.5.1**. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги.

**3.5.2.** При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей Компании или в иную службу, указанную Управляющей Компанией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

**3.5.3.** Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещения в многоквартирном доме для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное с Управляющей Компанией время, но не чаще 1 раза в месяц, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**3.5.4.** Допускать представителей Управляющей Компании в помещения для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное, время, но не чаще 1 раза в месяц.

**3.5.5.** Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

**3.5.6.** При сдаче помещения в аренду, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или иных лиц. О сдаче помещения в аренду Собственник обязан уведомить Управляющую Компанию в 5-дневный срок с момента заключения договора.

**3.5.7.** Соблюдать правила проживания в многоквартирном доме, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.5.8**. Сообщать Управляющей Компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**3.5.9**. Информировать Управляющую Компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещений, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

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

**3.5.11**. При переходе права собственности на помещение или при переводе жилого помещения в нежилое Собственник помещения обязан погасить всю задолженность перед Управляющей Компанией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (Пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей Компании соответствующие документы.

**3.5.12**. Предоставлять Управляющей Компании в течение 3 рабочих дней сведения 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 для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей Компании с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

**3.5.13**. Соблюдать правила пожарной безопасности.

**3.5.14.** Передавать Управляющей Компании показания индивидуальных приборов учета, которые установлены в его квартире в установленные сроки.

**3.5.15.** Подписывая настоящий Договор Собственник выражает свое согласие на обработку его персональных данных Управляющей Компанией, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Управляющей Компанией, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Управляющей Компанией Собственником лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем расторжения настоящего Договора.

**3.5.16**. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**4. Порядок определения цены Договора, размера платы**

**за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт**

**общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

**4.1.** Цена настоящего Договора определяется размером платы за жилые и нежилые помещения и размером платы за коммунальные услуги. Плата за помещение включает в себя плату за содержание помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление использованные на общедомовые нужды.

**4.2.** Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 2 к настоящему договору и определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв.м. такой площади в месяц. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету на величину уровня инфляции за предыдущий год, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников в первом квартале текущего года - ежегодно.

**4.3**. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета.

**4.4.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

**4.5.** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая Компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

**4.6**. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей Компанией до Собственника в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме и на сайте Управляющей Компании.

**4.7**. Плата за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом вносится на расчетный счет Управляющей компании.

**4.8.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей компании Собственнику не позднее 6 (шестого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.9.** Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и от уплаты коммунальных платежей.

**4.10**. Услуги Управляющей Компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

**5. Порядок осуществление контроля за выполнением Управляющей Компанией ее обязательств по настоящему Договору.**

**5.1.** Управляющая Компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год в соответствии с **Приложением №3**.

**6. Ответственность сторон.**

**6.1.** Управляющая Компания несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормам и правилам действующего законодательства РФ.

**6.2.** Ресурсоснабжающая организация несет ответственность за поставку коммунальных ресурсов надлежащего качества, необходимых для предоставления коммунальных услуг Управляющей Компании до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей и инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

**6.3.** Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей Компании пени в соответствии со ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**6.4.** Вред, причиненный Собственником имуществу Управляющей Компании или иных собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению в порядке, предусмотренном Главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

 **6.5.** Вред, причиненный имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг подлежит возмещению Управляющей Компанией в полном объеме независимо от вины Управляющей Компании. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**6.6.** Управляющая Компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**6.7.** Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по договору если:

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия, препятствующие исполнению обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону при наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

**7. Заключительные положения.**

**7.1**. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

**7.2.** Договор действует в течение 5 (пяти) лет.

**7.3.** В случае если за 30 дней до окончания срока действия договора, ни одна из Сторон не оповестила другую о намерении расторгнуть настоящий договор, данный договор считается пролонгированным на тот же срок.

**7.4**. Договор прекращает свое действие в случае принятия Общим собранием собственников помещении в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления, выбора иной Управляющей Компании.

**7.5.** В случае досрочного расторжения договора Собственник обязан уплатить задолженность перед Управляющей Компанией и предоставить в Управляющую Компанию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей Компании всеми Собственниками.

**7.6**. Все изменения к договору осуществляются путем подписания дополнительного соглашения к договору уполномоченными представителями сторон.

**7.7.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая Компания будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

**7.8.** Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение №1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №2 - «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение №3 «Форма отчета перед собственниками помещений».

**8.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая Компания:** **ООО УК «ЖСК»**Управляющая организация:ООО УК «Жилищная сервисная компания»630022, г. Новосибирск, ул. Петухова, дом №156ИНН/КПП 5404522996/540301001, ОГРН 1145476129831р/с 40702810101310000120 в ОАО «МДМ БАНК» г. Новосибирскк/с 30101810000000000821, БИК 045004821Контактный телефон: 375-72-94 Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Гребенюк В.А. | **Собственник** (паспортные данные, подпись, расшифровка):  |

С настоящим договором управления и приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома», Приложение №3 «Форма отчета перед собственниками помещений».

**Приложение №1**

**к договору управления многоквартирным домом**

**№10/\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_ г.**

**Состав имущества многоквартирного дома.**

**Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА**

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические помещения в подвалах, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства **(доля в праве собственности на земельный участок)** и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

**в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:**

- фундамент дома;

- подвальное помещение с вентиляционными окнами;

- отмостка;

- крыльцо подъездов с козырьками;

- стены, кровля, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;

- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с кровли дома талой и дождевой воды;

- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна межэтажных площадок;

- коридоры, проходы с дверями и перегородками;

- система вентиляции помещений дома;

- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;

- разводящие и стояковые трубы, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;

- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, этажные щиты узлов учета, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;

- заземляющие устройства;

- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;

- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств;

- индивидуальные тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;

- автоматические установки пожарной сигнализации;

-забор, ворота, инженерные коммуникации, тамбур;

-придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждены следующие границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме (между общим имуществом Многоквартирного дома и помещением, принадлежащим Собственнику):

- **система электроснабжения:** на концах вводного автомата расположенного в этажном электрическом щитке;

**- системы холодного, горячего водоснабжения**: запорная арматура на ответвлении от центрального стояка холодного и горячего водоснабжения;

- **система отопления**: запорная арматура на распределительном узле (в помещении этажного узла учета находящегося в коридоре).

- **система канализации:** первый раструб на центральном стояке канализации.

**Приложение №3**

**к договору управления многоквартирным домом**

**№ 10/\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_\_ г.**

Форма ежегодного отчета управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год

Информация о деятельности управляющей организации за отчетный период

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищная сервисная компания»

по управлению многоквартирным домом, по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

за период: с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. по «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Место нахождения управляющей организации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наименование должности руководителя управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(подпись, Ф.И.О, М.П.)

Дата: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года.

Контактное лицо: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается должность, фамилия, имя, отчество контактного лица)

Телефон:

Факс:

Адрес электронной почты:

Адрес страницы в сети Интернет, используемой для раскрытия информации

(в случае наличия таковой):

Сведения о государственной регистрации управляющей организации в качестве юридического лица / индивидуального предпринимателя.

Раздел I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков

капитального ремонта) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10. Количество этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

11. Наличие подвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

12. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (да, нет).

13. Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего

имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.

15. Строительный объем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб. м.

16. Площадь:

а) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой,

встроенное нежилое помещение) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак,

лестницы, коридоры и т.д.) \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

17. Площадь лестниц, включая коридоры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные

площадки, коридоры, лифтовые кабины) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические

этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества

многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Раздел III. Сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

Сведения о движении денежных средств по многоквартирному дому за отчетный период

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Сумма средств за отчетный период (руб.) | Содержание жилья | Отопление | Холодное водоснабжение | Горячее водоснабжение | Канализация | Другие услуги (при наличии) | Всего |
| 1 | Задолженность на начало года |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Начислено |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Оплачено |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Задолженность на конец года |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Оказано услуг/работ |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | Остаток на конец года |  |  |  |  |  |  |  |

Иные сведения о деятельности управляющей организации за отчетный период

1. Сведения о привлечении управляющей организации к административной ответственности за отчетный период:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Дата привлечения | Вид административногоправонарушения (ст. КоАП РФ) | Мероприятия, направленныена устранение нарушения |
| - | - | - | - |

2. Сведения о заявлениях, обращениях и жалобах, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме за отчетный период и принятых управляющей организацией мерах реагирования:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид | Дата поступления | Содержание | Принятые меры реагирования |
| - | - | - | - | - |

3. Сведения об использовании общего имущества многоквартирного дома

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид | Дата договора | Вид и содержание | Сумма по договору |
| - | - | - | - | - |