**Договор № \_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**г. Тихвин «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г.**

ООО «Возрождение» в лице Генерального директора Шеремета Владимира Константиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющейся собственником жилого помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирных домов (Далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирных домах.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязанности по управлению многоквартирным домом, обязуется оказывать и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять и отстаивать интересы Собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, выходить на органы местного самоуправления по вопросам капитального ремонта дома, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт определяется в **Приложении № 1 и 2**к настоящему Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям- внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сваренным соединениям на стояках. Квартирные приборы учета холодной и горячей воды не принадлежат к общему имуществу дома;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;

- на системе газоснабжения \_ отсекающий вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

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 Собственника в соответствии с требованиями действующих руководящих регламентов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2.Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложениями № -** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполняемых работ по заключенным с исполнителями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

-организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, а также выполнение заявок Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;

- выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;

-обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы Собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении Собственнику и пользующимися его помещением лицам тепла, горячей и холодной воды, электроэнергии, в обеспечении исправной работы лифта, канализации, газоснабжения, в своевременном вывозе мусора и обслуживании коллективного прибора учета.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 3-х дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.6. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 10 числа каждого месяца, предъявлять ему счет-квитанцию по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме через почтовый ящик.

3.1.7.Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях коммунальных услуг.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

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

3.1.15. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственникам на общем собрании собственников многоквартирного дома лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет может предоставляться в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества.

3.1.18. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

***3.2. Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.2. настоящего Договора.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3.Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.3.1. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги за дополнительную плату, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг **(Приложение № 1)**, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Управляющая организация информирует Собственника путём вывешивания уведомлений на входных дверях подъездов о необходимости проведения работ по устранению аварийных ситуаций.

3.2.5. Организовать мероприятия направленные на обеспечение пожарной безопасности в многоквартирном доме, определенные решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в пределах средств перечисленных «Собственником» на указанные мероприятия.

3.2.6. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственника.

3.2.7. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.8. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.9. В случае отсутствия поступлений на расчётный счёт Управляющей организации платы за жилищно-коммунальные услуги от нанимателей жилых помещений свыше 6 (шести) месяцев, Управляющая организация вправе обратиться к Собственнику с заявлением о возмещении задолженности за жилищно-коммунальные услуги, возникшие по вине нанимателя (нанимателей) жилого помещения. К заявлению о возмещении задолженности за жилищно-коммунальные услуги прилагается Реестр должников, проживающих в муниципальных жилых помещениях.

 3.2.10. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности её истребовать – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе работ капитального характера, работ по обеспечению энергетической эффективности многоквартирного дома, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате данных работ, принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения данных работ.

***3.3. Собственник обязан:***

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.10. При не использовании жилого 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 помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

и) не использовать мусоропровод (при наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) заблаговременно информировать Управляющую организацию о предстоящих работах по ремонту, переустройству и перепланировке жилых помещений.

3.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти 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 (собственники жилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих с момента их заселения.

3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

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

3.3.18. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.3.19. В случае обращения Управляющей организации с заявлением о возмещении задолженности нанимателей жилых помещений за жилищно-коммунальные услуги, возместить Управляющей организации сумму задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги в порядке и сроки, установленными нормативными актами администрации города Тихвина.

***3.4. Собственник имеет право:***

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

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

3.4.3. При необходимости запрашивать от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3.4.5. Передать полномочия Управляющей организации по использованию средств платы на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту других жилых домов при условии возврата заимствованных средств в срок, определяемый общими собраниями собственников данных домов.

3.4.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.4.7. Реализовывать иные права предусмотренные действующим законодательством.

По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4. Цена Договора, размер платы за содержание

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт общего имущества, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- размером платы за коммунальные услуги.

4.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из стоимости жилищных услуг, установленной на момент заключения договора приведены в **Приложение №1.**

4.1.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, утвержденным Лен РТК, и подлежат перерасчету при их изменении (установление новых тарифов).

4.1.4. В случае изменения размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, сбор, вывоз и утилизацию отходов, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация оставляет за собой право, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, проводить перерасчет размера платы. Корректировка цены настоящего Договора осуществляется не чаще одного раза в год.

4.1.5. При изменении цены договора в текущем году, первый оплаченный платежный документ, выставляемый Управляющей организацией, будет считаться акцептом Собственника новой цены договора.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.2.1. Плату за жилищно-коммунальные услуги вносит за Собственника на расчетный счет Управляющей организации Наниматель и/или Арендатор, в соответствии с условиями договора социального найма и/или договора аренды, заключенного между Собственниками/или Наниматель / Арендатором. Основанием платы за жилищно-коммунальные услуги является платежный документ, выставляемый Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах.

4.2.2. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке и в случаях:

* если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
* при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
* при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
* при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.

4.2.3. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем

отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или

коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.

4.2.4. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.2.5. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.2.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией до первого числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в платежном документе направляемому Собственнику. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных в платежных документах.

4.2.7. В случае отсутствия Собственника более 5 полных календарных дней по месту постоянной регистрации, не оборудованном индивидуальными приборами учета, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении,»Управляющая организация» осуществляет перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с порядком установленным постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг.

4.2.8. В случае самовольного повреждения или снятия пломб с приборов учета, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.2.9. В случае не использования помещения Собственником, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и отдельные виды коммунальных услуг вносится на общих основаниях.

4.3. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

* + 1. Управляющая организация не несет ответственность:
* по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
* противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
* использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
* аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
* за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
* за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля обязательств по договору.

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;

- при письменном запросе Собственника - предоставление отчетности Управляющей организации;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственники, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника(члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника(члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику под расписку.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6.8. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала по письменному запросу, предоставляет специально уполномоченным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицам отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора.

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.2.2. По соглашению сторон.

а) Прекращение действия настоящего договора в связи с определенным основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны Управляющей организации. Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить Управляющей организации по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков.

7.2.3. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. В случае досрочного расторжения Договора, в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора.

7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственника средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственникараспоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

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 по заявлению одной из Сторон.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома. При расторжении договора после выполнения капитального ремонта и неоплаты Собственником своей доли затрат он обязан их погасить на момент расторжения договора.

**9. Форс-мажор**

9.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

10.2 Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1.Приложение № 1 Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

2.Приложение № 2 Перечень предоставляемых коммунальных услуг

3. Приложение № 3 Характеристики МКД.

4. Приложение № 4 Сведения об исполнителе, адреса и телефоны АДС.

5. Приложение № 5 сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин.

6. Приложение № 6 Адреса и телефоны органов исполнительной власти.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

**«Управляющая организация» «Собственник»**

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «Возрождение»Адрес:187556, Ленинградская область, г.Тихвин, 4 микрорайон, д.39аИНН/КПП: 4715029365/471501001ОГРН: 1144715000528Банк: Северо-западный банк ОАО «Сбербанк России», г.Санкт-ПетербургБИК: 044030653Р/сч: 40702810455370000015К/сч: 30101810500000000653\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.К. Шеремет/ | ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_// |

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

**Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию**

**Общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Тихвин микрорайон д.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование и состав работы** | **Стоимость работ в расчете на 1м2 занимаемой площади в месяц, в руб.** |
| **1.** | **Управление** | **0,81** |
| **2.** | **Содержание общего имущества:** | **13,85** |
| **3.** | **Текущий ремонт** | **4,21** |
| **4.** | **Газовое оборудование** | **0,07** |
| **5.** | **Лифт** | **2,2** |
|  | **ИТОГО затрат**  | **21,14** |

 **«Управляющая организация»**

Генеральный директор

ООО «Возрождение»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Шеремет В. К.**/**

 **«Собственник» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

**Перечень предоставляемых коммунальных услуг**

1. Холодное водоснабжение
2. Центральное отопление
3. Водоотведение
4. Горячее водоснабжение

 **Управляющая организация»**

Генеральный директор

ООО «Возрождение» \_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Шеремет В. К.**/**

 **«Собственник» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

 Приложение № 3

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г.

**Технические характеристики МКД**

**По адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«Управляющая организация» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**«Собственник» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 4

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

**Информация.**

Ваша управляющая организация ООО «Возрождение»

ОГРН 1144715000528 ИНН/КПП  4715029365/471501001

Р/с 40702810455370000015

Банк: Северо-Западный ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК  044030653

**Адрес: 4 микрорайон, д. 39А (Деловой центр)**

**Телефон: 48-736**

**Приём заявлений: понедельник-четверг с 13:00 до 17:00**

**ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА (прием заявок)**

**48-735(круглосуточно)**

**Участок**:

**Начальник участка- Филиппова Екатерина Дмитриевна**

**Место нахождение**: г. Тихвин, 4 микрорайон, дом 39А

**Обслуживаются следующие дома:**

2 микрорайон: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15 "А", 16, 18, 19, 20, 41, 42.

**4 микрорайон:** 1,2,3,4,5,6,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,25,26,27,28,31,33,34,35,37,40,43,44

**Улицы:**

Борисова, д.2, Плаунская, д. 5, д. 7

Приложение № 5

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

 **Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд**

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые владелец (потребитель) может использовать для удовлетворения бытовых нужд зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

 Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года-1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

 Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой -7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет: Телевизор, БУБ-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт., Электрочайник - 1,3-2,5 кВт., Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь , 1,1-1,5 кВт., Вентилятор, обогреватель - 1,5 кВт., Стиральная машинка -2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов владельцы /собственники/ обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

**Управляющая организация»**

Генеральный директор

ООО «Возрождение»\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Шеремет В. К.**/**

 **«Собственник» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 6

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти

(их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД.

**1. Комитете государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области** еженедельно по средам, с 10 часов до 12 часов и с 13 часов до 17 часов, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, дом 3, каб. 3-164, 3-165 (прием осуществляется по предварительной записи по телефону т.579-02-35, внеочередного приема в Комитете не предусмотрено).

Почтовый адрес для направления письменных обращений в Комитет: 191311, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом67.
Факс для направления письменных обращений в Комитет: (812) 271-24-28.

Электронный адрес для направления письменных обращений в Комитет: lengil@lenreg.ru

**2. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области**

Адрес: 192029, г. Санкт-Петербург, ул. Ольминского, д. 27

Тел.: +7 (812) 365-18-00

Эл. почта: lenobl@47.rospotrebnadzor.ru

<http://47.rospotrebnadzor.ru/235>

Тел. горячей линии [8-812-448-04-00](http://47.rospotrebnadzor.ru/235)

Понедельник-четверг с 10-00 до 17-00

Пятница с 10-00 до 16-00

Перерыв с 12-00 до 12-45

**3. Тихвинская городская прокуратура**

Телефон/факс: (81367) 7-17-90

Адрес: 187500, Ленинградская область, г. Тихвин, 1-й микрорайон, д. 2