**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Новосибирск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РусьДом» (ООО УК «РусьДом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора

Суханкина Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

*Фамилия Имя Отчество*

именуемый в дальнейшем «Собственник», владеющий жилым помещением по адресу: г. Новосибирск, ул. Кедровая, дом № \_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_ м2, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «03» декабря 2014г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о следующем:

**1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме № \_\_\_\_ по ул. Кедровая, г. Новосибирска (далее – многоквартирный дом), обеспечение предоставления коммунальных услуг, надлежащего управления, сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии, обеспечение содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории (в рамках полученных средств), решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом управляющей компанией, а так же пользования коммунальными услугами.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в отношении всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

**2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

**- Многоквартирный дом (МКД)** - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

**- Собственник помещения** - лицо, имеющее право собственности на соответствующее жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме;

**- Потребитель -** лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

**- Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, либо на иных законных основаниях;

**- Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), 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 и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

**- Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

**- Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

**- Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

**- Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз и утилизация ТБО;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

**- Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

**- Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

**- Общее собрание Собственников/ собрание** - общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, высший орган управления многоквартирным домом, к компетенции которого могут быть отнесены любые вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом.

**- Перечень работ и услуг** - перечень работ и услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемый Управляющей организацией.

**- Платежный агент** - действующее по поручению Управляющей организации юридическое лицо, за исключением кредитной организации, или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по приему платежей физических лиц.

**- Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения** - Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

**- Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами** - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

**- Правила предоставления коммунальных услуг** - Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

**- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме** - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

**- Система автоматизированного дистанционного снятия показаний** - система, позволяющая удаленно в автоматическом режиме осуществлять сбор показаний приборов учета коммунальных ресурсов.

**- Стандарт раскрытия информации** - Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

**- Сторона Договора управления/сторона** - Управляющая организация либо Собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме.

**- Уполномоченные лица** - лица, определенные и уполномоченные Собственниками помещений в МКД в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД. Упол-

номоченными лицами может быть совет многоквартирного дома —контрольно-совещательный орган, избранный из числа Собственников помещений в МКД в соответствии со статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**- Управляющая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

**- Границей эксплуатационной ответственности** между общим имуществом в МКД и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулировочных кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

**Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:**

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-Ф3.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт;

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.

3.2. Перечень и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен ***Приложением № 1***, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников помещений после составления акта технического состояния многоквартирного дома и на его основании с учетом предложений Управляющей организации (ЖК РФ ст.161-162, ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г., ПП РФ № 290 от 03.04.2013 г., ПП РФ № 416 от 15.05.2013 г., Постановлением Госстроя № 170, ВСН 58-88(р) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома оформляется отдельным актом.

3.4. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные «Перечнями работ и услуг», оказываются и выполняются Управляющей организацией за отдельную плату в соответствии с прайсом, утвержденным её руководителем. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется отдельным договором с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.5. Перечень работ и услуг по текущему ремонту, утвержденный на общем собрании собственников помещений может быть изменен Управляющей организацией в соответствии с предписаниями контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезонам, а также на основании решения общего собрания собственников при условии дополнительного финансирования со стороны Собственников. Измененный перечень работ оформляется дополнительным соглашением к договору управления с указанием основания для изменений, которое надлежащим образом доводится до Собственников.

3.6. При возникновении необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно разделу 5 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет дополнительных средств Собственника.

Собственники на общем собрании определяют необходимый объем указанных работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 (десяти) дней со дня выставления счета.

3.7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования, и устранения аварий определены в ***Приложении № 2***, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

3.9. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора (далее – «специализированные организации»).

3.10. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3, и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2, Управляющая компания представляет интересы Собственника помещения, выступает от Собственника помещения, действует в его интересах и за его счет. Расчет с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3, и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2, Управляющая компания ведет за счет поступающих от Собственника помещения средств.

3.11. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом 6 «Цена и оплата по договору» настоящего договора.

**4. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

***Управляющая компания обязуется:***

4.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

4.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.4. осуществлять хранение, сбор и обновление информации о собственниках помещений МКД;

4.1.5. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов;

4.1.7. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.8. организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством – Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, путём заключения необходимых для этого договоров и предоставления сведений. При этом Управляющая компания не несёт ответственности за не предоставление субсидий и льгот по обстоятельствам, от неё независящим (наличие долга у собственника, отказ государственных органов и прочее);

4.1.9. обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг;

4.1.10. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

4.1.11. не реже чем 1 (один) раз в год представлять отчет о доходах и расходах многоквартирного дома путём размещения информации на сайте Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

4.1.12. на основании решения общего собрания Собственников осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, заключать необходимые договоры;

4.1.13. заключать договоры аренда с арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома от имени собственников с обязанность возмещать расходы на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.14. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

4.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 3.1.2. настоящего договора, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

4.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

4.2.3. систематическое (по графику) проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с решением общего собрания.

4.3. В рамках настоящего договора обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных законодательством РФ действующих норм, правил и требований.

4.4. Обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Собственников помещений заключить договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

4.5. Представлять для утверждения на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение).

4.6. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Информировать Собственников о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

4.9. Снимать показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг ежемесячно с 23 до 25 числа текущего месяца.

4.10. На основании решения общего собрания Собственников помещений:

 - сдавать в аренду подвальные и иные свободные помещения жилого дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

- решение иных вопросов.

***Управляющая компания вправе:***

4.11. Заключать в интересах Собственников помещений необходимые договоры.

4.12. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.13. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения, принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.14. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей.

4.15. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.16. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 и п. 3.1.2. в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

4.17. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

4.18. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.19. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

4.20. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.21. Для ликвидации аварий требовать от Собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.22. Сдавать в аренду или пользование жилые, нежилые, подвальные, чердачные помещения, многоквартирного дома, иные объекты Общего имущества многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду объектов Общего имущества многоквартирного дома направлять на обслуживание и ремонт данного многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.23. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.

4.24. Безвозмездно использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для организации и выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

4.25. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.26. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае отказа Собственников утвердить экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенный Управляющей компанией на рассмотрение общего собрания Собственников по истечении срока действия (1 год) ранее утверждённого размера платы за содержание и текущий ремонт. В этом случае Управляющая компания обязана письменно уведомить Собственников о расторжении Договора не менее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора.

4.27. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

**5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ**

***Собственник помещения обязан:***

5.1. Оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Нести бремя содержания, принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

5.3.5. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

5.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

5.3.7. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

5.3.8. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома, либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения, либо совместно проживающих с ним лиц, гостей и т.п;

5.3.9. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 18.00 до 9.00. час. в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

5.3.10. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

5.3.11. соблюдать «Правила проживания в жилом комплексе «Кедровый**»** в соответствии с ***Приложением № 3*** настоящего договора, выполнять требования «Инструкции по соблюдению пропускного и внутри-объектового режимов и правил поведения сотрудников подрядных организаций при выполнении строительно-отделочных работ в квартире дома на территории жилого комплекса «Кедровый», указанных в ***Приложении № 4*** к настоящему договоруииные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ

5.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.

5.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет за услуги Управляющей организации до момента перехода права собственности.

5.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования;

5.7.2. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, находящегося в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, и в других случаях.

5.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

5.9. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о праве собственности на жилое помещение (договор на занимаемое помещение);

- о правах на субсидии и льготы;

- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,

- копию акта об установке и проведении поверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов,

5.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

5.11. Проводить поверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам.

5.12. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по тел. **325-14-99, 310-65-24** о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

5.13. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.14. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

***Собственник помещения вправе:***

5.15. Владеть, пользоваться долей в Общем имуществе многоквартирного дома в установленном законодательством порядке.

5.16. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.17. Требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.18. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

5.19. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

***Собственник помещения НЕ вправе:***

5.21. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а также нарушать целостность инженерных сетей и конструктивных элементов здания.

5.22. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему жилого помещения – без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.23. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

5.24. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.26. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

5.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

5.28. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

**6. ЦЕНА и ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ**

6.1.Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется как произведение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых помещений.

6.2. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

6.3. Размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Ежегодно размер платы за услуги по текущему обслуживанию, содержанию общего имущества многоквартирного дома может увеличивается (индексироваться) в соответствии с законодательством Российской Федерации. Размер платы за содержание общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, а также перечень услуг и работ по содержанию общего имущества приведен в ***Приложении № 5*** «Смета на содержание общего имущества многоквартирного дома».

6.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

6.5. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

6.6. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ 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.

6.7. Плата за содержание общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии или неисправности - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение.

Горячее водоснабжение.

Водоотведение.

Теплоснабжение.

6. 9. Размер платы для Собственников жилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

6.10. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 4.27. настоящего Договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

6.11. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых кафельной плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, или за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

6.12. Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.13. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в установленном законодательством РФ размере от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.14. Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей компанией.

6.15. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

6.16. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика взимается комиссионное вознаграждение.

6.17. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

6.18. Сумма, поступившая в счет погашения задолженности за оказанные Управляющей компанией услуги, распределяется пропорционально указанным в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами.

**7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

**ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

7.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

7.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.

- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

7.3. Собственник имеет право требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.13 настоящего Договора.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно ***Приложения № 1*** настоящего договора.

8.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

8.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу или личному имуществу собственника по вине третьих лиц. Похищенное или поврежденное имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

8.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

**9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами разрешаются путем переговоров.

9.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

**УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ и РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

10.2. Настоящий договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

10.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

10.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

10.5. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности Собственников помещений передаются иной избранной в качестве способа управления Управляющей организации.

10.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

 11.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

11.6. Один экземпляр настоящего договора хранится в Управляющей компании, второй – у Собственника или у его законного представителя.

11.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования».

Приложение № 3 «Правила проживания в жилом комплексе «Кедровый».

Приложение № 4 «Инструкция по соблюдению пропускного и внутри-объектового режимов и правил поведения сотрудников подрядных организаций при выполнении строительно-отделочных работ в квартире дома на территории жилого комплекса «Кедровый».

Приложение № 5 «Смета на содержание общего имущества многоквартирного дома».

**12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** |  **Собственник:**  |
| ООО УК «РусьДом» | ФИО |
| 630040, г. Новосибирск, ул. Кедровая,35 |  |
| ИНН 5402179808, КПП 540201001, | Паспорт: серия № |
| Р/с 40702810107000000173  | выдан |
|  Филиал МПЦ ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» |   |
|   | Адрес регистрации: |
| БИК 045004870 |  |
| К/с 30101810250040000870 | Тел. |
| Тел. 325-14-99 | Email: |
|  |  |

 Управляющая компания: Собственник:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Суханкин А.В./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 подпись подпись ФИО

М П