**Договор №\_\_\_\_**

**на управление многоквартирным домом**

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стэл», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора *Клочкова Александра Николаевича*, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин(-не) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

/ фамилия, имя, отчество – полностью/

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

Собственник (-и) жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2, в многоквартирном доме по адресу: г. Воронеж, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий (-е) на основании Свидетельства о регистрации права собственности, именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые совместно как Стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников многоквартирного дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(протокол №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) и является одинаковым для всех собственников помещений.

1.2. Предметом настоящего Договора является -осуществление производства работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома *по* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее именуется Дом), а так же предоставление коммунальных услуг *«Собственнику».* 1.3. Состав общего имущества определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006г. (далее именуются Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

**2.Термины, используемые в Договоре**

**2.1. Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, расположенный по адресу: г. Воронеж, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2.2. Собственник** – лицо, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в порядке, предусмотренном законодательством.

**2.3. Управляющая компания** – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

**2.4. Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие 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. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на жилой дом.

**2.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Пример: Делим площадь вашей квартиры (доли в квартире, комнаты) на общую площадь дома – это ваша доля.**

**2.6. Общая площадь** жилого помещения состоит из суммы площадей 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.

**2.7. Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение.

**2.8. Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддерживанию в исправном состоянии, работоспособности и регулированию инженерных систем и т.д. включает;

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши.

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

- вывоз ТБО;

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

- содержание конструкций элементов многоквартирного дома;

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

**2.9.** **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.

Включает:

-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 и т.д.)

**2.10.** **Исполнители заказа -** организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализацию, электроснабжению, газоснабжению.

**2.11.** **Управление многоквартирным жилым домом –** деятельность Управляющей компании включающая в себя:

**-** заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;

- заключение договоров, в интересах Собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;

- организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги, выдачу единых платежных документов, сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, расчет с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- организацию регистрационного учета граждан;

- подготовку предложений по проведению текущего и капитального ремонтов.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

**2.12. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Собственником определяются следующим образом:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Границы ответственности**  **Управляющей компании:** | **Границы ответственности**  **Собственника:** |
| 1.Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков. | 1.Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехническое оборудование. |
| 2.Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру. | 1. 2.Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики. |
| 3.Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками. | 3.Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка. |
| 4.Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков. | 4.Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления. |
| 5.По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен здания, оконные заполнения и входной двери в МОП. | 5.По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен , оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) |

**3. Обязанности и права Сторон**

3.1. Управляющая компания обязуется.

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление

коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по утвержденному перечню услуг и в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей организовать в интересах Собственников от своего имени заключение с Исполнителями заказа договоров:

1. по содержанию и текущему ремонту;

2) по поставке коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление; е) газоснабжение;

1. иные договоры.

3.1.2.1. управляющая компания обязуется по поручению Собственника осуществлять сбор денежных средств за жилищные и коммунальные услуги, уплачиваемые Собственником и перечислять их организациям, непосредственно оказывающим данные услуги.

3.1.3. Представлять интересы Собственника (-ов) по Предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией и закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.7. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления

3.1.8. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания, принятого в управление многоквартирного дома.

Тел. Аварийной службы водоканала 294-39-18, аварийная служба лифтов 295-24-02..

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома или их передачи уполномоченному собственниками старшему по подъезд. Режим работы Управляющей компании: 8.00 до 17.00, перерыв с 12.00. до 13.00, выходные: суббота и воскресенье.

адрес: *394077, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, 38Б.*

3.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц – в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

3.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п.4.1. Договора, обеспечивая выставление счета за истекший месяц в срок до 10 (десятого) числа текущего месяца в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» по финансовым лицевым счетам на каждого Собственника или на жилое помещение.

По требованию собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, с учетом правильности начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пеней).

3.1.13. Производить сбор установленных в п.4.1. Договора платежей.

3.1.14. Рассматривать в установленный срок все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными приказом Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170.

3.1.16. Оказывать Собственнику содействие в организации проведения общих собраний.

3.1.17. При обращении Собственника провести обследование дома и внести предложения об оплате расходов на капитальный и текущий ремонты многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом

объеме работ стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений связанных с условиями проведения капитального (текущего) ремонта и организации их исполнения.

3.1.18. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору не позднее 30 дней с момента его подписания сторонами.

3.1.19. Управляющая компания обязуется выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно прилагаемого минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года.

3.1.20. Стороны обязуется обеспечивать конфиденциальность передачи данных и безопасность передачи данных при их обработке и хранении. Сторона, нарушившая условия конфиденциальности, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2.Управляющая компания вправе:

3.2.1.Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

-привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.3. Организовывать и проводить обследование дома, поверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Воронежа нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7.Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более 6 (шести) месяцев или нарушения иных требований разделов Договора.

3.2.8. Поверять соблюдение Собственником требований, установленных пп.3.3.3. – 3.3.17. Договора.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора в соответствии с действующим Гражданским законодательством РФ.

3.2.11. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесение соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора. Обязуется оплачивать услуги Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно прилагаемого минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 года исходя из тарифа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. метр общей площади квартиры, принадлежащей Заказчику

3.3.2. Осуществлять вывоз отходов при строительно-ремонтных работах самостоятельно.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

-о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля и для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласия с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.11. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативами правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться статьей 23 Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами.

3.3.15. Не допускать выполнения работ или совершения действий, приводящих к порче помещений или конструкции строения, не проводить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.16. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.17. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

3.3.18. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.), если иные часы не установлены Общим собранием собственников.

3.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п. п. 3.3.5., 3.3.6, 3.3.7., 3.3.8, 3.3.9., 3.3.11., 3.3.13., 3.3.16.,3.3.20. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации путем:

-предоставления права подписи актов приема-передачи выполненных работ уполномоченному представителю собственников;

-получение от ответственных лиц информации об оказанных услугах и выполненных работах в установленные законодательством сроки;

-требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков.

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

3.4.4. В случае экстренной необходимости обращаться в Управляющую компанию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.5. Предъявлять требования в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, предусмотренные настоящим Договором.

3.4.6. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы.

3.4.7. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

3.4.8. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Воронежской области, городского округа город Воронеж применительно к настоящему Договору, в т. ч. Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 354.

3.4.9. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

**4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник производит оплату за:

-коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);

-содержание общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом;

-текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем договоре.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифом, установленным общим собранием собственников помещений. Управляющая компания вправе проиндексировать тариф на процент инфляции, согласно рекомендательным письмам ГУТ.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется с учетом нормативов потребления, показаний приборов групповых и индивидуальных приборов учета (при их наличии), в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг, установленными в соответствии с действующим законодательством для жилых и нежилых помещений.

4.5. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору.

**5. Ответственности сторон**

5.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Воронежа в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. Особые условия**

6.1. Категорически запрещается самовольное отключение, монтаж и демонтаж внутриквартирной системы пожарной сигнализации. При необходимости изменения конфигурации смонтированной пожарной сигнализации в прихожей квартиры, согласовывать возможность демонтажа в ООО «Управляющая компания «Стэл».

6.2. Неисполнение п.6.1. несет за собой штрафные санкции в размере двойной стоимости восстановительного ремонта. Стоимость ремонта определяется по сборникам ГСЭН и ТЕР на момент выполнения работ. Подрядную организацию определяет Управляющая компания.

6.3. 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.

6.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

**7. Форс-мажор**

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, - сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

**8. Срок действия Договора и прочие условия**

8.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Договор заключен на срок пять лет. Начало действия Договора с «\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

8.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся письменно по согласованию между Сторонами либо по решению общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме.

8.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника и/или Управляющей компании иные правила, чем закреплённые в Договоре.

8.5. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

8.6. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения этого дома.

8.7. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.8. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны будут стремиться разрешить путём переговоров между собой либо на общем собрании собственников помещений данного дома.

В случае если указанные споры и разногласия не решены путём переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны договорились, что споры между Управляющей компанией и Собственником будут рассматриваться в судах общей юрисдикции Коминтерновского района г. Воронежа или Арбитражном суде Воронежской области для Собственников, являющихся юридическими лицами.

8.9. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления не менее чем за тридцать дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.10. Управляющая компания является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления данным многоквартирным жилым домом.

1. **Содержание придомовой территории и лестничных площадок.**

9.1.*Санитарное содержание придомовых территорий*:

|  |  |
| --- | --- |
| а) уборка в зимний период:  - уборка свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки  - посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки  - уборка урн от мусора – 1 раз в сутки  - уборка контейнерной площадки – 1 раз в сутки | б) уборка в теплый период:  - подметание территории в дни без осадков – 1 раз в сутки  -очистка урн от мусора – 1 раз в сутки  - уборка газонов – 1 раз в двое суток  - выкашивание газонов – по мере необходимости (но не менее 2 раз в сезон)  - поливка газонов – 1 раз в 2 суток  - уборка контейнерных площадок  - подметание территории в дни с сильными осадками – 1 раз в 2 суток |

9.2. *Санитарное содержание лестничных клеток:*

|  |  |
| --- | --- |
| а) уборка в зимний период:  - первый этаж – ежедневно  - выше 2-го этажа – 1 раз в неделю  - мытьё лестничных площадок и маршей – 1 раз в 2 месяца | б)уборка в теплый период:  влажное подметание лестничных площадок и маршей:  - нижних двух этажей – ежедневно  - выше 2-го этажа – 1 раз в неделю  - мытьё лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц  - мытьё окон – 1 раз в год |

1. **Реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  ООО «Управляющая компания «Стэл»,  *Юридический и фактический адрес:* 394077, г. Воронеж, ул. Вл. Невского, 38Б  ОГРН 1063667294767,  ИНН/КПП 3662117221/366201001  р/с 40702810513360116731 в Центрально-Чернозёмном банке СБ РФ г Воронежа,  к/с 30101810600000000681  БИК 042007681.  тел. 296-24-25  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Клочков А. Н. | **Собственник:**  ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт: серия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. , \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрирован(а) по адресу: инд.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактные телефоны: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  (подпись) (Ф.И.О.) |