**Проект**

**Договор № (лицевой счет)**

**управление многоквартирным домом**

МП «Новокручининский» 01 декабря 2016 года

МП «Новокручининское», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Широковой Елены Викторовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, адрес: Забайкальский край, пгт. Новокручининский\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый(-ая) в дальнейшем Собственник, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании Протокола №2 от 07 июля 2015 года.

1.2. Собственнику принадлежит расположенное в многоквартирном доме жилое помещение площадью \_\_\_\_\_ кв.м, на основании : Свидетельства о Государственной регистрации права

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.3. Понятия, используемые в Договоре:

1.3.1. Общее имущество Многоквартирного дома – это помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

1.3.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома – конкретно не определенная часть общего имущества Многоквартирного дома, принадлежащая Собственнику помещения на праве собственности и не подлежащая отчуждению отдельно от права собственности на помещение.

Доля в праве общей собственности на обще имущество Многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения в Многоквартирном доме.

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по зданию Собственник обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся помещениям в этом доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.2. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома указан в Приложении №2 к Договору.

2.3. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложение № 1 к Договору.

2.4. Дополнительные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, производятся Управляющей организацией за отдельную плату, установленную по взаимному соглашению Сторон. Приложение №3 к Договору.

**3. Срок действия Договора**

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, распространяет свое действие на отношения сторон, которые возникли с 01.08.2015 года и действует в течение трех лет.

3.2. По окончании срока действия Договора при отсутствии письменных заявлений Сторон о прекращении его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.Порядок определения цены Договора.**

4.2. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также в размере платы за коммунальные услуги.

**4.3. Порядок определения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.**

4.3.1. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

4.3.2. Размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяется исходя из доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество и рассчитывается с учетом тарифа, устанавливаемого органами местного самоуправления в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.3.3. В случае изменения тарифа в период действия Договора новый тариф применяется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта без внесения соответствующих изменений в Договор.

**4.4. Порядок определения платы за коммунальные услуги.**

4.4.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

4.4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами государственной власти и местного самоуправления.

4.4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги в период действия Договора новые тарифы применяются со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта без внесения соответствующих изменений в Договор.

**4.5. Порядок внесения платы по Договору.**

4.5.1. Расчетным периодом по Договору устанавливается календарный месяц с первого по последнее число месяца.

4.5.2. Внесение платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги

осуществляется на основании расчета, произведенного согласно пунктам 4.3. и 4.4. Договора.

4.5.3. Платежи по Договору вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с платежными документами (расчетными книжками), представляемыми Управляющей организацией, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации либо передачи наличных денежных средств в кассу Управляющей организации.

**4.6. Порядок изменения платы по Договору**

4.6.1. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием невнесения платежей по Договору.

4.6.2. При временном отсутствии Собственника и иных лиц, пользующихся помещением, внесение платежей по Договору, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Перерасчет платы за предоставление услуг по центральному теплоснабжению, управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома не производится.

4.6.3. В случаях оказания услуг и выполнения работ по Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При этом факт оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подтверждается актом, составленным и подписанным обеими Сторонами.

4.6.4. В случае невыполнения работ либо услуг, предусмотренных Договором, плата по Договору подлежит перерасчету в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

**5. Права и обязанности Сторон**

**5.1. Управляющая организация обязана:**

5.1.1.Выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

5.1.2. Заключать от своего имени и за свой счет с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления данных услуг по Договору, осуществлять контроль за их исполнением, соблюдением качества и количества поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет.

5.1.3. По требованию Собственника производить сверку платежей по Договору.

5.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества принимать меры к устранению выявленных недостатков.

5.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Собственника и лиц, пользующихся помещением в Многоквартирном доме, незамедлительно принимать меры по устранению аварий, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и договором.

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

5.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную в связи с использование Договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома согласно результатам проводимых осмотров.

5.1.8. В течении 30 дней рассматривать письменные обращения Собственника, имеющие отношение к выполнению работ и оказанию услуг по Договору, и принимать меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

5.1.9. Своевременно (за три дня до предстоящего отключения) информировать Собственника о предстоящем плановом отключении инженерных сетей, находящихся на обслуживании Управляющей компании, и сроках такого отключения, а также о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях путем размещения информаций об этом в общедоступных местах Многоквартирного дома.

5.1.10. Предоставлять Собственнику информацию о правилах пользования занимаемым помещением, расположенном в Многоквартирном доме, и общим имуществом данного дома, об условиях расчетов с Собственником за предоставляемые по Договору работы и услуги, а также о других требованиях и условиях, относящихся к предмету Договора, путем размещения информации об этом в общедоступных местах Многоквартирного дома.

5.1.11.Предоставлять Собственнику по его письменному запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся предмета Договора.

5.1.12. В течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год путем размещения соответствующего документа на доске документации в помещении Управляющей организации, на сайте Администрации, а также на сайте «ГИС ЖКХ».

**5.2.Собственник обязан:**

5.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору в соответствии с предоставленными расчетными книжками.

5.2.2. Использовать занимаемое помещение в соответствии с его назначением и в пределах, установленных действующим законодательством, а также соблюдать правила пользования помещениями и содержания общего имущества Многоквартирного дома, установленные законодательством, в том числе соблюдать чистоту и не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования.

5.2.3. Поддерживать занимаемое помещение и общее имущество Многоквартирного дома в надлежащем состоянии.

5.2.4. Не производить переустройство и перепланировку занимаемого помещения и общего имущества Многоквартирного дома без получения соответствующих размещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2.5. Не допускать самовольного присоединения к внутридомовым инженерным сетям Многоквартирного дома, а также самовольного переоборудования либо внесения изменений во внутридомовые системы Многоквартирного дома без согласования данных действий в установленном законом порядке.

5.2.6. Обеспечивать доступ и допускать представителей Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение ремонтных работ и осуществление государственного надзора и контроля, в занимаемое помещение Многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно - технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб- в любое время.

5.2.7. В случае обнаружения неисправностей общего имущества Многоквартирного дома немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать Управляющей организации о таких неисправностях и повреждениях.

5.2.8. В течение пяти рабочих дней извещать Управляющую организацию об изменении числа лиц, пользующихся помещением.

5.2.9. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг.

5.2.10. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06 № 152-ФЗ «О персональных данных» собственник, настоящим дает согласие Управляющей компании, на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению),распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных.

Также собственник, настоящим дает согласие Управляющей компании на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем договоре на бумажных и/или на электронных носителях, по запросам государственных органов, в банки, в суды, в арбитражные суды, для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего договора в качестве доказательства в судах.

**5.3. Управляющая организация вправе:**

5.3.1. Самостоятельно определять порядок и способы выполнения своих обязательств по Договору, в том числе самостоятельно и по своему усмотрению привлекать к выполнению работ и оказанию услуг по Договору третьих лиц.

5.3.2. За отдельную плату предоставлять иные услуги, не предусмотренные Договором.

5.3.3.Требовать от Собственника надлежащего исполнения условий Договора, в том числе своевременного и полного внесения платы по Договору.

5.3.4. В случае неисполнения Собственником п. 5.2.8. Договора производить перерасчет платы по Договору в установленном законом порядке.

5.3.5. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами.

5.3.6. Передавать во временное пользование общее имущество Многоквартирного дома (аренда, размещение рекламных конструкций и др.), заключать договора на передачу во временное пользование такого имущества, а также самостоятельно и по своему усмотрению определять и устанавливать условия указанных договоров в соответствии с

нормами действующего законодательства, в т.ч. размер платы за пользование общим имуществом и срок передачи общего имущества.

5.3.7. Использовать денежные средства, полученные в счет платы за пользование переданным общим имуществом, на благоустройство общего имущества Многоквартирного дома.

5.3.8. Использовать общее имущество Многоквартирного дома для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором, в том числе размещать персонал и имущество, устанавливать указатели и информационные стенды.

5.3.9. Выступать с инициативой проведения общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также принимать участие в общих собраниях Собственников Многоквартирного дома без права голоса.

**5.4. Собственник вправе:**

5.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и оказания услуг по Договору.

5.4.2. Требовать перерасчета размера платежей по Договору в случае выполнения работ и оказания услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. При этом факт оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, а так же с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подтверждается актом, составленным и подписанным обеими Сторонами.

5.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору. Причиненные убытки должны иметь документальное подтверждение.

5.4.4. Требовать от управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

5.4.5. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе контроль за соблюдением управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, а так же за использованием переданных ей финансовых средств.

5.4.6. Выступать с инициативой проведения общего собрания Собственников Многоквартирного дома и вносить предложения об изменении либо расторжении Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**6. Порядок осуществления контроля.**

6.1.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а так же уполномоченными органами.

6.1.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее тридцати рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/ или выполненных работ (не чаще чем 1 раз в квартал);

- проверка объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а так же участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирование созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника 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 я административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.1.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, которым относятся:

- нарушения качества оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а так же причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и/или лиц, пользующихся помещением, общему имуществу Многоквартирного дома;

-неправомерные действия Собственника.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. Просрочка платежей Собственником влечет за собой начисление пени в размере, установленном действующим законодательством от просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

7.2. В случае неуплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг в установленный настоящим договором срок, Управляющая организация имеет право подать в суд о принудительном взыскании задолженности с учетом пени.

7.3. Уплата экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых по договору обязательств в установленный срок.

7.4. Управляющая организация не несет ответственность за не предоставление или некачественное предоставление услуг, возникшие вследствие непреодолимой силы, в том числе, если техническое оборудование жилого помещения или жилого дома, котором находится данное жилое помещение непригодно к эксплуатации вследствие износа, на основании акта межведомственной комиссии.

7.5. Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с ним ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего Договора.

**8. Заключительные положения.**

8.1. Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

8.2. Расторжение договора по инициативе одной из сторон, рассматриваются в порядке определенном действующим законодательством.

8.3. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством, в том числе в судебных органах.

8.4. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**Юридические адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  МП "Новокручининское" в лице директора **Широковой Елены Викторовны**  Забайкальский край, Читинский район, пгт. Новокручининский, ул. Рабочая, 36  р/с 40602810500250000676  Читинский филиал ОАО АКБ "Связь-Банк"  ИНН 7524012824 БИК 047601701  КПП 752401001  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,  дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., паспорт: \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: Забайкальский край, Читинский район,  пгт. Новокручининский  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д\_\_, кв\_\_\_  Тел.:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |