**Д О Г О В О Р У П Р А В Л Е Н И Я (ДУ)**

**многоквартирным домом (МКД) № \_\_\_ ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Конаково Тверская область**

г. Конаково «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

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

и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Собственник(и) квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник(и)», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства «Управдом»**,** в лице Генерального директора Хильченко Ивана Ивановича,действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (далее УК) с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Управляющая компания от имени, за счет и по поручению Собственников, за плату в течение срока действия договора(далее ДУ) обязуется оказывать Собственникам лично либо через уполномоченных представителей услуги по управлению многоквартирным домом (далее МКД), в том числе:

- представление интересов всех Собственников МКД в органах федеральной, региональной, муниципальной власти, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед конрагентами, ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнение предмета ДУ;

- организация содержания и ремонта общедомового имущества (далее ОДИ), состав которого определен в приложении №1 к ДУ;

- заключение агентских договоров с контрагентами, в т.ч. с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) на поставку собственникам коммунальных услуг и обслуживающими (жилищными, специализированными подрядными) организациями, в т.ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонт ОДИ, в т.ч. инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникаций и связи, систем коммуникаций и связи, систем коммуникаций и связи, антенного хозяйства, лифтов, домофонов и т.д.;

- контроль и предъявление требований по надлежащему исполнению контрагентами обязательств по договорам, в т.ч. в части объема, качества и сроков; осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным с контрагентами договорам; установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств; прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействия) контрагентов;

- установление фактов причинения вреда помещениям и ОДИ, подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту ОДИ; распоряжение ОДИ (сдача в аренду, размещение оборудования, рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота ОДИ на его содержание и ремонт;

- подготовка предложений Собственникам по вопросам ремонта, модернизации, приращения, реконструкции ОДИ; утверждение от имени Собственников смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по ДУ платежей и сборов в т.ч. на проведение ремонта. Если на проведение работ необходимо больше средств, чем вносится собственниками, и УК (на свое усмотрение, данное положение – право, а не обязанность УК) не имеет возможности организовать проведение работ за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы подлежат утверждению общим собранием собственников с указанием источника и порядка их оплаты;

- принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

- организация выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

- принятие решений об участии МКД в адресных программах по ремонту и обслуживанию МКД, финансируемых (в т.ч. частично) из бюджетов, из частных источников, в т.ч. предусматривающих участие собственников МКД в их оплате;

- реализация мероприятий по энергосбережению за счет дополнительно вносимых Собственниками на эти цели средств;

- проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

- приобретение за счет Собственников на основании их решения с внесением дополнительного финансирования средств пожаротушения и иной защиты МКД (невнесение всеми /или части/ Собственниками отдельных платежей на указанные цели освобождает УК от ответственности, аналогичное требование относится на исполнение УК и иных обязательств, требуемых Собственниками к исполнению, но не обеспеченных Собственниками финансово).

1.2. Выполнение иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами РФ, Тверской области, органов местного самоуправления и Собственников, возможно только при условии их дополнительной оплаты Собственниками.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1 Управляющая компания обязана:

2.1.1. Исполнять обязательства по ДУ в пределах предоставленных полномочий и средств, предусмотренных ДУ.

2.1.2. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту самостоятельно в полном объеме, либо путем привлечения третьих лиц от имени, по поручению и за счет Собственников.

2.1.3. Вести учет расходов и доходов по обслуживанию МКД и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением ДУ.

2.1.4. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры.

2.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

2.1.6. Своевременно уведомлять Собственников о проведении ремонтных работ и других плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг, в соответствии с условиями настоящего договора (путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома)**,** кроме случаев аварийного прекращения подачи ресурсов или предоставления услуг.

2.1.7. Подписание настоящего договора является согласием Собственников на действия УК по заключению договоров с третьими лицами на обработку, сбор, оформление, доставку платежных документов (счетов-квитанций).

2.1.8. Согласовывать , в обязательном порядке, с собственниками жилья, в лице Совета собственников жилья, все действия УК в рамках настоящего Договора, связанные с инвестированием средств в ОДИ МКД, целевым направлением использования сэкономленных средств, утверждением сметной стоимости работ, не входящих в содержание ОДИ, осуществляемых УК либо привлекаемыми сторонними организациями.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений ОДИ, жилых и нежилых помещений, имущества в них, а также об использовании их не по назначению.

2.2.2. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.1.1. настоящего Договора, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другим лицам, включая коллекторов.

2.2.3. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами, в том числе путем направления соответствующих исков в суд и/или предъявления собственникам (нанимателям) обязательных к исполнению предписаний (не противоречащих действующему законодательству).

2.2.4. Инвестировать средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением Собственниками.

2.2.5. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) расходуются на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, в том числе нереальной к взысканию дебиторской задолженности, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ, компенсацию инвестированных УК в ОДИ средств, на приобретение основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов ( в том числе спецтехники), возмещение убытков по деликтным отношениям, и другое.

2.2.6. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной, горячей воды, электрической энергии и УК располагает сведениями о проживающих в таком жилом помещении граждан, не зарегистрированных в этом жилом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, УК вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в присутствии членов Совета дома. Указанный акт подписывается представителем УК и гражданином, не зарегистрированным в данном жилом помещении, а в случае отказа его от подписи - не менее чем 2 гражданами (соседями). Вышеуказанный акт со дня его составления является основанием для начисления коммунальных услуг на фактически проживающих граждан.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. Участвовать в расходах на содержание ОДИ пропорционально своей доле в праве общей собственности на ОДИ МКД.

2.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору.

- о смене Собственника. Представить УК договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы либо их копии, подтверждающие смену Собственника.

2.3.3. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям УК для осмотра приборов учета и контроля и для выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий.

2.3.4. 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 согласования с УК. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техпаспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с УК.

Без согласования с УК не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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.

Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.5. Своевременно сообщать УК о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках ДУ.

2.3.6. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г/п г. Конаково.

2.3.7. Предоставлять УК в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.8. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться [главой 4](consultantplus://offline/ref=7B23E080179C9CDD218AFCD24998D589B7E65D88103DA5BCE3B23CC924ED5205754EBE29E87A5A1AP3aBJ) ЖК РФ и действующими нормативными актами, порядком согласования переустройства и/или перепланировок жилых и нежилых помещений и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировке жилых и нежилых помещений

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

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

2.3.11. Не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 9.00 час. до 19.00 час., с перерывом на сон детей с 13.00 час. до 15.00 час., в нерабочие дни с 10.00 час. до 18.00 час.), если иные часы не установлены общим собранием Собственников.

2.3.12. В случае возникновения необходимости проведения УК работ и услуг, не установленных договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

2.4. Собственник вправе:

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

2.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, предусмотренные настоящим ДУ.

2.4.3. Требовать от УК возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением УК своих обязательств по договору в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.4.4. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД.

**3. Цена договора**

3.1.Цена настоящего договора по объему услуг, оговоренных настоящим договором, определяется как сумма платы за:

- коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение (в т.ч. мест общего пользования);

- содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД (радиоточка, антенное хозяйство, лифт);

- содержание и ремонт ОДИ, работы и услуги по управлению ОДИ МКД.

- выполнение работ по капитальному ремонту ОДИ МКД;

Указанные средства не являются доходами УК.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета. При отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке.

3.3. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества МКД (радиоточка, лифт, антенна) устанавливается исходя из заключенных УК договоров с поставщиками услуг.

3.4. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту ОДИ устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем договоре на срок не менее одного года.

3.5. Оплата Собственниками оказанных услуг по ДУ осуществляется до последнего дня месяца, следующего за расчетным, на основании счета-квитанции, выставленного не позднее 10**-**го числа месяца**,** следующего зарасчетным. В выставляемом УК счете-квитанции указываются: размер оплаты за оказанные услуги (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями данного договора. УК не вправе перераспределять образовавшуюся по какому-либо виду услуг (работ) задолженность между иными видами услуг (работ).

3.6. Размер платы за содержание и ремонт ОДИ устанавливается на срок не менее 1 (Одного)года, при пролонгации настоящего договора может быть изменен УК в следующем порядке:

- путем индексации установленного настоящим ДУ размера платы за содержание и ремонт ОДИ при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, на величину такого изменения. О принятом решении об индексации платежей УК доводит до сведения Собственников не позднее чем за тридцать дней додаты индексации путем опубликования информации в счете-квитанции или в местных СМИ, или на сайте УК : www. kon-upravdom.ru.

- либо путем принятия Собственниками решения об установлении иного размера платы на общем собрании собственников по предложению УК.

3.7. Плата вносится Собственником на расчетный счет УК через кассы или расчетные счета уполномоченного расчетно-кассового учреждения, банка или иной организации, в соответствии с суммой, указанной в счете-квитанции, предоставляемой Собственнику УК и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

**4. Предоставление коммунальных услуг.**

**Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

4.1. В целях обеспечения предоставления Собственникам необходимого набора коммунальных услуг Собственники поручают УК действовать от их (Собственников) имени, по их поручению и за их счет в отношениях с организациями, предоставляющими соответствующие виды коммунальных услуг (ресурсов).

4.2. УК принимает на себя обязательство заключить с соответствующими ресурсоснабжающими организациями договоры об организации предоставления коммунальных услуг (ресурсов) Собственникам в соответствии с офертой РСО, либо предложить РСО собственную оферту, если оферта РСО не соответствует, по мнению УК, интересам Собственников; контролировать качество предоставляемых услуг, в случае необходимости принимать меры к поставщикам услуг по нормализации качества услуг (ресурсов).

4.3. УК вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.4. УК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг (под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающих 6-кратную величину ежемесячной суммы платы, определенной исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с УК, и (или) при невыполнении условий такого соглашения);

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте и не согласованных с УК;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией (или создающего угрозу жизни и безопасности граждан), удостоверенного подразделением Государственной жилищной инспекции Тверской области или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.5. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

**5. Контроль за исполнением обязательств Управляющей компанией**

5.1. Контроль за выполнением УК ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками и (или) доверенными лицами (домовым комитетом), выбранным на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в количестве 3 человек, путем:

- получения от УК информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении исполнения условий ДУ;

-инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявления нарушений;

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

5.2. в случае возникновения претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых услуг по содержанию и ремонту ОДИ МКД , а также предоставляемых коммунальных услуг, Собственники вправе обратиться в УК в письменной форме.

5.3.При возникновении между сторонами спора по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения УК обязательств по настоящему договору по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, которая может быть проведена третьими лицами, соответствующим требованиям обеих сторон.

Расходы по проведению экспертизы возлагаются на строну, потребовавшую проведения экспертизы. Если экспертизой будет установлено отсутствие нарушений со стороны УК или причиной связи между действиями (бездействиями) УК и обнаруженными недостатками, возмещение расходов по ее проведению возлагаются на Собственников.

5. 4. УК обязана предоставлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении ДУ в течение 3 месяцев, следующих за истекшим годом. Отчет размещается на информационном стенде или на стенде УК www. kon-upravdom.ru . В отчете указывается:

1. Размер полученных в течении отчетного года УК от Собственников денежных средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги а размер расходов УК, связанных с управлением;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту ОДИ перечню и размеру платы, указанным в приложении№ 1 к настоящему ДУ;

в) список должников, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры и сумм , не выплаченных ими на день предоставления Собственникам отчета о выполнении ДУ, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

**6. Ответственности сторон**

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств УК и Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не отвечают по обязательствам третьих лиц.

6.3. УК несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным УК со сторонними организациями, УК несет самостоятельно.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных ДУ, последний несет ответственность перед УК и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных или иных ситуаций.

6.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. 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.

6.8. УК несет ответственность перед Собственниками за оказание услуг и (или) выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание ОДИ. Собственники обязаны обеспечить надлежащее своевременное и полное финансирование указанных работ и услуг и целью обеспечения УК возможности возмещения понесенных затрат, в противном случае Собственники не вправе требовать выполнения полного объема необходимых услуг и работ и привлечения УК в мерам ответственности, установленных законодательством. При недостатке вносимых Собственниками средств, плата за содержание и ремонт ОДИ подлежит доведению до необходимого размера путем начисления УК соответствующего тарифа и предъявления его к оплате Собственникам. В противном случае УК освобождается от ответственности, если Собственники отказались от изменения размера платы за содержание, ремонт ОДИ, выполнение работ по приведению в надлежащее состояние ОДИ.

6.9..В соответствии с законодательством о персональных данных (ПД) УК имеет право обрабатывать ПД Собственников. УК, как оператор имеющий доступ в ПД, при их обработке обязан принимать необходимые организационные и технические меры для защиты ПД от неправомерного или случайного доступа к ним третьих лиц, уничтожения, изменения, блокировки, копирования, распространения. УК не вправе сообщать Собственникам (их уполномоченным лицам) информацию, не являющуюся ПД этих собственников, т.е. не представлять на обозрение документы (решения, протоколы, договора, свидетельства и т.п.), содержание в тексте ПД иных Собственников.

**7. Срок действия и порядок расторжения настоящего договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ года и действует один год с даты вступления договора в силу.

7.2. В случае, если за тридцать рабочих дней до истечения срока действия настоящего ДУ, ни одной из сторон в письменной форме не заявит о прекращении настоящего ДУ, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений в МКД на основании их общего решения, если УК не выполняет условия настоящего договора (при наличии подтверждающих документов), с обязательным письменным уведомлением УК о расторжении за 30 рабочих дней;

- в случае ликвидации УК, если не определен ее правопреемник;

- по соглашению сторон.

7.4. В случае расторжения договора УК за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, материальные ценности, остаток денежных средств 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 в МКД.

7.5. В случае расторжения настоящего ДУ в связи с принятием Собственниками в порядке, определенном ЖК РФ решения об изменении способа управления либо избрания новой УК по управлению МКД, Собственники обязаны возместить УК причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим ДУ, в противном случае договор не считается расторгнутым.

**8. Разрешение споров**

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2.Все спорные вопросы, вытекающие из исполнения ДУ, рассматриваются в Мировом суде г. Конаково, Конаковском городском суде Тверской области или Арбитражном суде Тверской области (месту нахождения УК).

**9. Прочие положения**

9.1. Любые приложения и дополнения к настоящему ДУ оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Договор составлен в 2-х идентичных экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

**Приложения:**

1. Состав и характеристика ОДИ МКД.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ

3. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом дома

4. Акт разграничения.

**10. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая компания:  **000«УК ЖКХ «Управдом»**  Юридический адрес: 171252 г. Конаково  ул. Учебная д. 15 тел.3- 69-27, 3-69-28  ИНН 6911023042 КПП 691101001  р/сч 40702810333000090303  ПАО «БИНБАНК ТВЕРЬ» г. Тверь  к/сч 30101810300000000707 в ГРКЦ ГУ  Банка России по Тверской обл.,  БИК 042809707  ОГРН 1056910007021, ОКВЭД 70. 32  Ген. директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Хильченко И.И./ | **Собственник и/или уполномоченный им лица:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан  (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |  | | --- | | **Собственник и/или уполномоченный им лица:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан  (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |   **Собственник и/или уполномоченный им лица:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан  (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Собственник и/или уполномоченный им лица:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан  (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кем\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к Договору

управления многоквартирным домом

от « » \_\_\_\_\_\_\_20 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

В состав общего имущества включается:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](consultantplus://offline/ref=2374D535A6FFBD56CE4C65AD53434471EA34050A5AFB0B8F0C385A43DB06D3C38AED1F187537B7F) и [законодательства](consultantplus://offline/ref=2374D535A6FFBD56CE4C65AD53434471EA360F0959FF0B8F0C385A43DB06D3C38AED1F187372947735B2F) о градостроительной деятельности.

В состав общего имущества включается:

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  ООО «УК ЖКХ Управдом»  адрес: 171252, Тверская область, г. Конаково,  ул. Учебная, д.15  ИНН 6911023042 КПП 694901001  ПАО «БИНБАНК ТВЕРЬ» г. Тверь  р/с. 40702810333000090303  кор/с. 30101810300000000707  БИК 042809707  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. И. Хильченко | Собственник, или уполномоченное им лицо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.) |

Приложение № 2

к Договору

управления многоквартирным домом

от « » \_\_\_\_\_\_\_20 г.

**Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом дома**

**1.** Организация текущей эксплуатации, текущего и капитального ремонта;

**2**. Организация работы со специализированными организациями ( предоставляющие коммунальные услуги, иные услуги, выполняющие работы), в том числе заключение договоров и осуществление контроля за их исполнением;

**3.** . Организация работы с собственниками и нанимателями, в том числе организация оплаты услуг и работ;

**4.** Предоставлениеобщих интересов собственников во взаимоотношениях с организациями государственной власти**,** органами местного управления, контролирующими, надзорными, судебными органами;

**5.**Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг .

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества дома**

1.Подметание полов во всех помещениях общего пользования и влажная уборка.

2.Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования.

3.Мытье протирка дверей и окон в помещениях общего пользования.

4.Обеспечение освещения помещений общего пользования

5.Обеспечение отопления помещений общего пользования.

**Подготовка дома к сезонной эксплуатации:**

1.Консервация и расконсервирование системы центрального отопления;

2.Регулировка, промывка, опрессовка и испытание систем отопления.

**Прочие услуги:**

1.Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции, дымоудаления, электрических устройств;

2.Аварийное обслуживание;

3.Санитарная обработка;

4.Проверка и ремонт общедомовых приборов учета.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**Работ и услуг по ремонту общего имущества в доме**

**Фундаменты:** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы

**Стены и фасады:** Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов

**Перекрытия:** Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска

**Крыши:** Усиление элементов деревянной стропильной системы; устранение неисправностей стальных асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**Лестницы, балконы, крыльца:** Восстановление или замена отдельных участков и элемен6тов.

**Полы:** Замена,восстановление отдельных участков

**Внутренняя отделка:** Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками в подъездах.

**Центральное отопление:** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних частей центрального отопления общего пользования.

**Водопровод, канализация, горячее водоснабжение:** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних частей водопроводов, канализации, горячего водоснабжения общего пользовании я.

**Электроснабжение и электрические устройства:** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов

**Вентиляция:** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  ООО «УК ЖКХ Управдом»  адрес: 171252, Тверская область, г. Конаково,  ул. Учебная, д.15  ИНН 6911023042 КПП 694901001  ПАО «БИНБАНК ТВЕРЬ» г. Тверь  р/с. 40702810333000090303  кор/с. 30101810300000000707  БИК 042809707  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. И. Хильченко | **Собственник, или уполномоченное им лицо**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.) |

Приложение №3

к Договору

управления многоквартирным домом

от « » \_\_\_\_\_\_\_20 г.

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования**

**между Управляющей компанией и Собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УК ЖКХ«Управдом», именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с одной стороны, и Собственниками помещений,именуемыми в дальнейшем Собственники и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УК и Собственниками обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственникинесут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение**.**

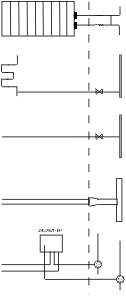
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственностиСобственников (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средствСобственников.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компанией**,** (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет денежных средств,оплаченных Собственникамиза содержание и ремонт.

5. В случае ограничения Собственниками доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств виновного Собственника**.**

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей компании**,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников**,**  имуществу Управляющей компанииили третьих лиц, несет виновный Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средстввиновного собственника**.**

|  |
| --- |
| **Отоплениео**до контргайки радиатора отопления в помещении  **ГВСо**до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении  **ХВСо**до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении    **КНСо**до первого раструба в помещении  **Эл.сеть** до эл. счетчика |



|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**  ООО «УК ЖКХ Управдом»  адрес: 171252, Тверская область, г. Конаково,  ул. Учебная, д.15  ИНН 6911023042 КПП 694901001  ПАО «БИНБАНК ТВЕРЬ» г. Тверь  р/с. 40702810333000090303  кор/с. 30101810300000000707  БИК 042809707  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И. И. Хильченко | Собственник, или уполномоченное им лицо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (Подпись) (Фамилия И.О.) |