**ДОГОВОР № \_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**г. Ярославль «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.**

**Собственники помещений в многоквартирном доме** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту МКД) с одной стороны и

**Товарищество собственников жилья «Топаз»** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице председателя правления, действующего на основании Устава и протокола от 05 сентября 2011 года,  с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1.**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме, а именно:

1.1.1. **Собственник жилого помещения -** лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в многоквартирном доме

1.1.2.**Собственник нежилого помещения –** лицо, владеющее на праве собственности нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме

1.1.3. **Собственник** - **наймодатель -** лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда и передавшее данное помещение нанимателям на условиях договора социального найма.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества.

1.1.4. **Уполномоченный представитель собственников** – избранное на общем собрании собственников лицо из числа собственников помещения (доли) в многоквартирном доме, уполномоченное подписать договор управления (дополнения и/или изменения) от имени всех собственников помещений; представлять интересы всех собственников в отношениях с управляющей организацией и выполнять другие функции, предусмотренные настоящим договором. Уполномоченным представителем собственников также является председатель совета многоквартирного дома.

1.2.**Наниматель** - лицо, на правах заключенного договора социального найма владеющее и использующее для проживания жилое помещение, находящееся в государственной или муниципальной собственности.

1.3.**Управляющая организация** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, предоставлению коммунальных услуг, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями настоящего договора.

1.4. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

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

1.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном 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, околодомовая территория с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6.**Плата за содержание и ремонт жилого помещения** - денежная сумма, устанавливаемая в порядке п.4.2., включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая ежемесячно уплачивается Собственниками Управляющей организации за услуги, работы по содержанию общего имущества, выполнение которых Собственники поручили Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

1.7. **Дополнительные услуги по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества** - аварийно-ремонтные работы, выполнение которых необходимо в целях безопасного и комфортного проживания (в связи с выявлением при осмотре общедомового имущества; на основании предписаний надзорных органов), но

а) не было поручено Управляющей организации собственниками в соответствии с настоящим договором, в том числе, необходимость выполнения которых, возникла по причине исключения отдельных видов ремонтных работ из перечня выполняемых работ (приложение № 4.2.), предложенного Управляющей организацией для рассмотрения собственникам в соответствии с п. 3.1.17 настоящего договора.

б) невозможно было предусмотреть при заключении настоящего договора.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. На основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: г. Ярославль, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_) и в соответствии с условиями настоящего договора Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в МКД лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества МКД и околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. и кадастровом плане земельного участка (приложение 1).

2.3 Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией по настоящему договору определен в приложении № 3 к настоящему договору. Перечень является исчерпывающим и может быть изменен по соглашению сторон.

По решению общего собрания собственников помещений МКД коммунальные ресурсы собственникам помещений (нанимателям) и лицам, совместно с ними проживающим могут поставлять непосредственно ресурсоснабжающие организации на основании договора ресурсоснабжения.

2.4. Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества определен в соответствии с решением собственников помещений МКД в приложении № 4.1 настоящего договора. Перечень является исчерпывающим и может быть изменен по соглашению сторон.

2.5. Перечень работ, услуг по ремонту общего имущества сформирован в соответствии с решением собственников помещений МКД и определен в приложении № 4.2 настоящего договора. Перечень является исчерпывающим и может быть изменен по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке управляющей организацией при получении предписаний надзорных органов.

2.6. Акт технического состояния общего имущества МКД, составленный при заключении настоящего договора является приложением к настоящему договору (приложение № 2).

2.7. При заключении, внесении изменений и дополнений, исполнении и прекращении действия договора стороны руководствуются Гражданским и Жилищным кодексами РФ, другими правовыми и нормативными актами РФ, органов регионального и местного самоуправления, регулирующими отношения в жилищно-коммунальной сфере.

2.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются упоминаемые в тексте приложения к нему, копии правоустанавливающих документов Собственников помещений в доме.

2.9. Лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником(-ами) данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

2.10. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2.11. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри каждого помещения, в соответствии с приложением № 5 к настоящему договору

2.12. Услуги Управляющей организации не предусмотренные настоящим договором, либо дополнительные услуги, оказываются за отдельную плату по дополнительному соглашению сторон, которое заключается либо путем подписания одного документа либо путем конклюдентных действий (со стороны Управляющей организации – включение в счет на оплату стоимости услуги, со стороны собственника - оплата выставленного счета).

2.13. Управляющая организация обязана уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных настоящим договором, однако проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения.

В случае, если порядок финансирования Собственником не определен (в том числе если собрание собственников не было проведено в течение месяца с момента уведомления) и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома, предписание надзорных и контролирующих органов. Подтверждением стоимости выполненных работ является сметный расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем, составленный на основании федеральных и территориальных реестров сметных нормативов.

2.14. В случае, выполнения работ (оказания услуг) не предусмотренных данным договором, но выполнение, которых необходимо в целях безопасного и комфортного проживания (в связи с выявлением при осмотре общедомового имущества; на основании предписаний надзорных органов) Собственники обязаны согласовать внесение изменений в соответствующие приложения либо возместить затраты Исполнителя в течение календарного года путем внесения платы за содержание и ремонт помещений, рассчитанной с учетом необходимости дополнительной оплаты данных работ.

2.15. Утвердительный ответ (голосование «за») Собственников по вопросу выбора Управляющей организации и утверждения договора, при голосовании на общем собрании Собственников, является подписанием настоящего договора.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД на условиях настоящего договора. Перечень работ по содержанию общего имущества МКД указан в приложении № 4.1. к настоящему договору. Перечень работ по ремонту общего имущества МКД указан в приложении № 4.2. к настоящему договору.

3.1.2. Привлекать к выполнению работ и оказанию услуг по настоящему договору подрядные организации, в том числе операторов по приему платежей и платежных агентов.

3.1.3. Оказывать коммунальные услуги собственникам МКД. Перечень коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности определен в приложении № 3 к настоящему договору.

Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг (поставки ресурсов) с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг (ресурсов для оказания коммунальных услуг), их исполнением.

3.1.3.1 В случае если собственниками принято решение о заключении договора поставки коммунальных ресурсов (отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.п.) непосредственно с ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация по поручению общего собрания собственников от имени и за счет каждого собственника заключает договор поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающей организацией, представляет интересы собственников по исполнению, изменению и расторжению договора, и обеспечивает начисление платы за коммунальные ресурсы, а также сбор и перечисление платежей в адрес ресурсоснабжающей организации.

3.1.4. Своевременно информировать Собственников помещений в МКД о перерывах в поставке коммунальных услуг, перечень которых определен в приложении № 3 к настоящему договору, проведении ремонтных работ, изменениях условий оплаты услуг.

3.1.5. Принимать меры по ликвидации аварийных ситуаций в порядке и на условиях предусмотренных настоящим договором, в сроки, установленные законодательством.

3.1.6.В порядке, установленном действующим законодательством и внутренними регламентами Управляющей организации рассматривать жалобы и заявления Собственников/нанимателей помещений в доме в рамках полномочий, предоставленных настоящим договором.

3.1.7. Предоставлять представителю собственников, выбранному в установленном законом порядке, ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в срок до 30 июня года следующего за отчетным.

3.1.8. В течение 20 дней рассматривать и принимать решение о возможности принятия к учету показаний вновь установленных индивидуальных приборов учета потребления энергоресурсов.

3.1.9. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- принимать меры к выполнению всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами в целях выполнения условий настоящего договора;

- вести реестр Собственников/нанимателей и лиц, совместно с ними проживающих, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом

- осуществлять в целях исполнения настоящего договора обработку и передачу третьим лицам персональных данных собственников помещений и лиц, совместно с ними проживающих без получения предварительного согласия субъекта персональных данных и без уведомления уполномоченных органов;

-принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе с привлечением коллекторских агентств и других третьих лиц;

- по поручению Собственника (-ов) (и или их представителей) организовывать (в т.ч. выступать инициатором) Общие собрания Собственников многоквартирного дома;

3.1.10. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о необходимости проведения работ по ремонту общедомового имущества и других предложений, связанных с условиями проведения такого ремонта.

3.1.11. По поручению Собственников и при наличии соответствующих договоров осуществлять сбор денежных средств с жителей за услуги, оказываемые третьими лицами (в том числе, МУП «Ярославльтелесеть») по ценам (тарифам) применяемыми соответствующими поставщиками услуги, путем включения отдельной строкой в ежемесячную квитанцию за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.12. Производить с нанимателей сбор платы за наем жилого помещения и ее перечисление в адрес ДГХ мэрии города Ярославля. На дату заключения настоящего договора по нижеследующим реквизитам: УФК по Ярославской области (Департамент городского хозяйства мэрии г.Ярославля)ИНН 7601001097 КПП 760401001 БИК 047888001 р/сч 40101810700000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г.Ярославль.

3.1.13. Ежегодно представлять собственникам помещений в МКД актуальную информацию о техническом состоянии общего имущества МКД и предложения на очередной календарный год (период) по очередности выполнения необходимых ремонтных работ обеспечивающих содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства путем направления указанной информации старосте дома или одному из собственников.

3.1.14.Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Распоряжаться от своего имени в рамках данных ей полномочий, переданным ей в управление имуществом.

3.2.2. Требовать участия представителя Управляющей организации при выявлении причин нарушений с обеспечением дома услугами и при применении экономических санкций за нарушения, отклонять санкции, если вопрос решался без участия Управляющей организации.

3.2.3. В случае невнесения собственником/нанимателем платы в течение 3 месяцев поручать Исполнителю, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести ограничение/ приостановление предоставления коммунальных услуг «горячее водоснабжение», «отопление», «электроэнергия», «газ» в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Принимать от Собственника/нанимателя плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.5. Требовать с Собственников в полном объеме компенсацию затрат по выполнению дополнительных услуг по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества путем включения суммы компенсации отдельной строкой в ежемесячный счет-квитанцию (счет на оплату) не позднее 3 месяцев с момента оказания таких услуг.

3.2.6. Взыскивать с Собственников/нанимателей сумму неплатежей и убытков, нанесенных неуплатой услуг за жилищно-коммунальные услуги, а также суммы затрат по выполнению дополнительных услуг по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества.

3.2.7. Самостоятельно выбирать необходимых Исполнителей и осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению.

3.2.8. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.9. По согласованию с уполномоченным представителем собственника (раздел 5 настоящего договора) заключать от имени Собственников договоры аренды (пользования) общего имущества МКД (в том числе жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды, технические этажи многоквартирного дома), оказания услуг по предоставлению мест для размещения рекламной и иной публичной информации, для установки оборудования.

Доходы, полученные по заключенным договорам, направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома.

3.2.10. По согласованию с Общим собранием Собственников дома надстраивать, пристраивать за счет собственных средств к существующим строениям жилые и нежилые помещения, которые становятся собственностью Управляющей организации.

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

3.2.12. По согласованию с Общим собранием Собственников или уполномоченным представителем Собственников заключать договоры страхования общего имущества МКД, за отдельную от настоящего договора плату.

3.2.13. На основании решений Собственников многоквартирного дома (в том числе путем конклюдентных действий в соответствии с п. 2.13 настоящего договора) заключать договоры добровольного страхования жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.2.14. Для обеспечения надлежащей безопасности проживания собственников/нанимателей помещений в МКД организовывать централизованное размещение слаботочных сетей (каналов), для чего самостоятельно выбирать место размещения, размещать, перемещать в надлежащее место по своему усмотрению, осуществлять обслуживание и эксплуатацию слаботочных сетей (каналов).

3.2.15. Взимать с пользователей (арендаторов) слаботочных сетей (каналов) плату в счет возмещения затрат по эксплуатации данных сетей (каналов).

3.2.16. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.17. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей

3.2.18. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.19. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта подписанного собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

При выявлении Управляющей организацией фактов не соответствия деятельности, осуществляемой в нежилых помещениях, и характеристик такой деятельности, предоставляемых собственником нежилого помещения, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период, не превышающий 3 года.

3.2.20. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.21.В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации, с обязательным составлением акта.

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

**3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Открыть лицевой счет

3.3.2. Выполнять решения общего собрания Собственников.

3.3.3. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества Собственников в многоквартирном доме.

3.3.4. Устранять за свой счет ущерб, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме по вине собственников или пользователей помещений.

3.3.5. Вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.6. Компенсировать Управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим договором выполнение дополнительных услуг по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества.

3.3.7. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

3.3.7.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций в течение 2-х дней после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.7.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.7.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

3.3.7.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

3.3.7.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в Единый Диспетчерский Центр Управляющей организации.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 5 дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих переустройстве и перепланировке помещений.

3.3.10. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.11. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.12. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

3.3.12.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

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

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

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

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

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

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0,2- 0,5 кВт.

Электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт.

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь- 1,1 - 1,5 кВт.

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.

Стиральная машинка -2,0-4,0 кВт.

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

В случае нарушения собственником или проживающими в помещении лицами условий о максимально допустимой мощности, указанной в настоящем пункте, ответственность за причиненный ущерб возлагается на собственника в полном объеме.

3.3.12.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.13.При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.15. Не производить:

3.3.15.1 переустройство и (или) переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, а также иного общего имущества МКД, в том числе лестничных площадок;

3.3.15.2 использование теплоносителя в инженерных системах отопления не по прямому назначению (слив воды из системы отопления);

3.3.15.3 установки самодельных предохранительных устройств, загромождения (в том числе установки дверей или решеток) коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.16. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за работы, услуги по ремонту и обслуживанию общего имущества, а также компенсации затрат Управляющей организации по оказанию дополнительных услуг по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества.

3.3.17. Ежегодно инициировать проведение общего собрания собственников помещений, для рассмотрения в том числе, информации о техническом состоянии общего имущества МКД и предложений Управляющей организации на очередной календарный год по очередности выполнения необходимых ремонтных работ обеспечивающих содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства, а также утверждения размера платы за ремонт общего имущества МКД.

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории Ярославля норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Самостоятельно, без согласования с другими Собственниками и Управляющей организацией, владеть, пользоваться и распоряжаться помещениями в соответствии с их назначением в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам.

3.4.3. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.4.Обратиться в Управляющую организацию для ознакомления с ее учредительными документами, паспортом домовладения и другими документами в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. В пределах своих полномочий с соблюдением прав и законных интересов Управляющей организации и порядка, предусмотренного действующим законодательством, проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению настоящего договора и использованию средств.

3.4.6. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

3.4.7. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.4.8. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором.

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

3.4.10.Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.4.11.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать от ответственных лиц не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и /или выполненных работ за истекший квартал текущего года.

3.4.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**4.1. Порядок определения цены договора - платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

4.1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги определяется ежегодно Собственниками помещений МКД на общем собрании и включает в себя:

4.1.1.1. – плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

4.1.1.2. - плату за содержание общего имущества,

4.1.1.3. – плату за ремонт общего имущества,

4.1.1.4. – плату за коммунальные услуги.

**4.2.** **Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержание общего имущества.**

4.2.1. На дату подписания настоящего договора плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержание общего имущества составляет \_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв. метр помещения (виды работ и услуг указаны в приложении № 4.1. к настоящему договору) и применяется сторонами в период всего срока действия договора с учетом ежегодной индексации с начала каждого календарного года на индекс инфляции, утвержденный уполномоченными органами.

**4.3. Плата за ремонт общего имущества.**

4.3.1. Плата за ремонт общего имущества определяется ежегодно общим собранием собственников помещений МКД .

4.3.2. На период с даты вступления в силу настоящего договора до истечения соответствующего календарного года размер платы устанавливается в соответствии с приложением № 4.2. к настоящему договору исходя из видов проводимых работ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб за 1 кв. метр помещения.

4.3.3. Плата за ремонт общего имущества подлежит ежегодному пересмотру общим собранием собственников помещений и Управляющей организацией.

4.3.4. Перечень работ (приложение № 4.2.) и размер платы по ремонту общего имущества ежегодно утверждается/пересматривается общим собранием собственников на основании информации о техническом состоянии общего имущества МКД и предложений Управляющей организации на очередной календарный год (период) по очередности выполнения необходимых ремонтных работ обеспечивающих содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. Перечень работ и размер платы по ремонту общего имущества (приложение № 4.2.) в новой редакции вступает в силу при его утверждении общим собранием собственников.

4.3.5. По истечению срока выполнения работ по ремонту общего имущества, указанных в приложении № 4.2. и до момента утверждения приложения № 4.2. в новой редакции (п. 4.3.4.) работы по ремонту общего имущества не производятся и плата за ремонт общего имущества не взимается.

4.4. Собственники помещений на общем собрании вправе принять решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в размере, утвержденном органом местного самоуправления для нанимателей.

В таком случае начисление платы за жилое помещение производится в полном объеме независимо от наличия/отсутствия утвержденного перечня работ по ремонту общего имущества.

4.5. Превышение размера платы за жилое помещение, утвержденного решением общего собрания собственников, над установленным размером платы для нанимателей уплачивается собственниками - наймодателями в порядке, предусмотренном настоящим договором.

**4.6.Плата за коммунальные услуги.**

4.6.1.Плата за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, принимаемым в установленном порядке.

4.6.2. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, применяются новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.6.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.6.4. Показания приборов учета потребления холодной и горячей воды Собственники/наниматели и пользователи помещений передают Управляющей организации (по адресу г. Ярославль, пр.Фрунзе, д.41, тел. 265500) до **25 (двадцать пятого)** числа текущего месяца.

Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

При выходе из строя прибора учета потребления холодной или горячей воды оплата производится по утвержденным нормативам, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период.

4.6.5. В случае не предоставления/несвоевременного предоставления Собственником/нанимателей, квартиры которых оборудованы индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов, в Управляющую организацию показаний таких приборов учета, расчет платы за соответствующие коммунальные услуги в расчетном периоде осуществляется Управляющей организацией на основании норматива потребления, но не ниже среднемесячного фактического потребления данной услуги за предыдущий период (12 месяцев), с последующим пересчетом платы при предоставлении фактических показаний индивидуальных приборов учета.

4.6.6. В случае выявления жильцами многоквартирного дома, оборудованного общедомовым прибором учета соответствующего коммунального ресурса, лиц, постоянно проживающих в жилом помещении многоквартирного дома (более 30 дней) без регистрации по месту жительства/пребывания, что должно быть подтверждено Актом о фактическом проживании по форме приложения № 6 к настоящему договору, начисление платы за коммунальные услуги, оказанные жильцам такого жилого помещения осуществляется Управляющей организацией, исходя из количества фактически проживающих в соответствующей квартире человек, подтвержденных Актами о фактическом проживании.

4.6.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.7. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и дополнительные услуги по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества.

4.7.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и дополнительные услуги по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества вносится собственниками, собственниками – наймодателями, нанимателями, пользователями нежилых помещений ежемесячно до **десятого** числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7.2.Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и дополнительные услуги по аварийно-ремонтному обслуживанию общего имущества вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет - квитанции;

- для собственников и пользователей (арендаторов, ссудополучателей) нежилых помещений– счета на оплату услуг, работ.

- для собственников - наймодателей – счета на оплату услуг, работ в части превышение суммированного размера платы за содержание и ремонт над установленным размером платы для нанимателей.

4.7.3. При поступлении платы за жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация зачисляет данные денежные средства на лицевой счет (счет) соответствующего плательщика. При этом Управляющая компания, при наличии просрочки оплаты, имеет право зачесть поступивший платеж в счет оплаты пени за просрочку оплаты в соответствующем размере.

4.7.4. Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за помещение и коммунальные услуги в порядке, утвержденном компетентными органами.

4.7.5. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам по письменному обращению собственника.

4.8. Неиспользование Собственниками/нанимателями помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственников/нанимателей полностью или частично от платы за услуги отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.9. Собственники нежилых помещений несут солидарную ответственность по оплате коммунальных услуг по настоящему договору за пользователей (арендаторов, ссудополучателей) нежилых помещений.

4.10. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

**5. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА**

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления может осуществляться:

- непосредственно собственниками помещений МКД, их представителями;

- уполномоченным Представителем, выбранным Общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией;

- представителем Управляющей организации.

5.2. Уполномоченный Представитель избирается из Собственников помещений в многоквартирном доме Общим собранием Собственников на срок действия настоящего договора. Полномочия выборного Представителя могут быть досрочно прекращены по решению Общего собрания Собственников.

Функции уполномоченного Представителя могут быть возложены на председателя совета дома.

На уполномоченного представителя собственников может быть возложено исполнение функций представителя управляющей организации по договору с Управляющей организацией.

В случае если собранием собственников помещений МКД до начала отчетного года не принято решение об избрании уполномоченного представителя, то функции уполномоченного Представителя возлагаются на председателя совета дома.

5.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора указанными в п.5.1 лицами осуществляется в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;

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

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

визирования от имени собственников актов выполненных работ по произведенным работам по ремонту;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проверки исполнения предписаний управляющей организации.

**6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.**

6.1. Мероприятия по повышению энергоэффективности осуществляются Управляющей организацией в соответствии с решениями общего собрания собственников и (или) в порядке, установленном настоящим договором.

При этом собственники обязаны обеспечить проведение общего собрания собственников по установке коллективных (общедомовых) приборов учета, а также осуществлению иных мероприятий по повышению энергетической эффективности общего имущества в многоквартирном доме не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

6.2. О принятом решении о способе финансирования и плане мероприятий по повышению энергетической эффективности Собственники обязаны уведомить Управляющую компанию в течение 3 дней с момента проведения общего собрания собственников жилья по данному вопросу.

6.3. В случае непринятия Собственниками решения в соответствии с п. 6.1, 6.2. настоящего договора, по истечении 45 дней после заключения настоящего договора Управляющая организация имеет право без проведения дополнительных собраний собственников жилья от имени и за счет собственников, по своему усмотрению, заключить энергосервисный контракт с энергосервисной компанией на выполнение мероприятий по повышению энергетической эффективности общего имущества в многоквартирном доме на следующих условиях:

6.3.1. Энергосервисная компания устанавливает общедомовые приборы учета (ОПУ) горячей, холодной воды и тепловой энергии на нужды отопления, а также выполняет иные мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности, оптимальный перечень которых определяется Управляющей организацией.

6.3.2. В результате проведенных мероприятий, Энергосервисная компания обязуется обеспечить снижение (экономию) годового объема энергопотребления горячей, холодной воды и тепловой энергии на нужды отопления по сравнению с показателями потребления энергетических ресурсов за год, предшествующий году начала проведения данных мероприятий не менее чем на 3 %.

6.3.3. Собственники оплачивают услуги (вознаграждение) Энергосервисной компании за мероприятия по повышению энергетической эффективности в следующем размере:

Плата за услуги Энергосервисной компании в течение действия настоящего Договора в рамках проведенных мероприятий по повышению энергетической эффективности общего имущества многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

**С = {(Р1 \* Т) -(Р1\*Т)\*3%} – (Р2 \* Т )** где:

**Р1**– утвержденная нормативная величина потребления энергоресурсов (в случае отсутствия общедомовых приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов на дату начала мероприятий по повышению энергетической эффективности) или среднее значение величины потребления энергоресурсов исходя из показаний общедомовых приборов учета за предыдущие \_\_\_\_года (в случае, если на дату начала проведения мероприятий по повышению энергетической эффективности общедомовые приборы учета были установлены);

**Т** – тариф на товары и услуги организаций коммунального (энергетического) комплекса или стоимость единицы энергоресурсов на момент расчета;

**Р2**– фактическая величина потребления энергоресурсов после проведения мероприятий по повышению энергетической эффективности;

**С** – стоимость услуг Энергосервисной компании в отчетный месяц с учетом НДС.

При С меньше 0, стоимость услуг Энергосервисной компании в отчетный месяц с учетом НДС равна 0.

6.3.4. Собственники оплачивают Управляющей компании соответствующие коммунальные услуги исходя из показаний прибора учета, а вознаграждение, указанное в п.6.3.3. настоящего договора, - Энергосервисной компании на основании квитанции за жилищно-коммунальные услуги, выставляемой Управляющей компанией ежемесячно, в которой стоимость услуг Энергосервисной компании отражена отдельной строкой.

6.3.5 В случае если Энергосервисная компания выполняет необходимые мероприятия, направленные на повышение энергетической эффективности на основании п. 6.3. настоящего договора и в тоже время собственниками принято решение о заключении договора оказания коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией (п.3.1.3.1. настоящего договора), Собственники оплачивают Ресусоснабжающей организации соответствующие коммунальные услуги исходя из показаний прибора учета на основании отдельного платежного документа, а вознаграждение указанное в п.6.3.3. настоящего договора - Энергосервисной компании на основании квитанции за жилищно-коммунальные услуги, выставляемой Управляющей компанией ежемесячно, в которой стоимость услуг Энергосервисной компании отражена отдельной строкой.

6.3.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Собственников помещений, собственники обязаны уплатить Энергосервисной компании штраф в размере 20 % от стоимости оборудования и мероприятий по повышению энергетической эффективности, осуществленных Энергосервисной компании, а также в срок не позднее 1 (одного) месяца с даты досрочного расторжения Договора по инициативе Собственников вернуть в полном объеме оборудование, установленное в результате исполнения указанных мероприятий и компенсировать все расходы связанные с его монтажом, демонтажем, износом оборудования и иные фактические расходы Управляющей организации связанные с выполнением мероприятий по повышению энергетической эффективности общего имущества многоквартирного дома (в том числе, проектные работы, затраты на ввод в эксплуатацию и пусконаладочные работы оборудования, охранные мероприятия, направленные на обеспечение сохранности оборудования, затраты связанные с утеплением общего имущества в многоквартирном доме, заменой инженерных сетей и т.д.).

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. В случае необходимости представления уведомления по вопросам, связанным с реализацией данного договора, оно должно быть исполнено в письменной форме и направлено по адресу (адресам), указанному в настоящем договоре.

7.2. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами, относительно данного жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, хранится у Управляющей организации и уполномоченного представителя собственников, избранного в соответствии с п. 5.1 настоящего договора. Собственники вправе получить ксерокопию настоящего договора.

7.4. Независимость частей договора.

В случае, если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

7.5. Разрешение споров.

7.5.1. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей организацией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение суда.

7.5.2. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.

7.6. При изменении законодательства или принятии соответствующих решений участниками договора договор подлежит приведению в соответствие в месячный срок.

7.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора с даты государственной регистрации права собственности на помещение.

7.8. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему договору, разглашение которой способно нанести сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная сторона обязуется возместить другой стороне весь нанесенный ущерб.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения обязанностей по договору другой Стороной договора.

8.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб (убытки), причиненный имуществу, правам и законным интересам Собственника, возникший в результате несвоевременного проведения (не проведения) ремонтных работ общего имущества МКД, проведение которого Собственники не утвердили на общем собрании собственников

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

8.5. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются обеими Сторонами. Если представитель одной из Сторон отказался подписывать акт или не прибыл на место составления акта по вызову, акт подписывают не менее трех лиц (жителей/работников Управляющей организации/Исполнителя).

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

8.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

**9. СРОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

9.2. Договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно полностью либо частично:

- по соглашению Сторон;

- на основании решения общего собрания Собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за три месяца;

- на основании решения суда;

- при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица, либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

- прекращение права собственности Собственника на помещение в многоквартирном доме (в части прекращения взаимоотношений по договору с конкретным Собственником).

В одностороннем порядке, путем направления уведомления за 20 дней до расторжения договора:

а) по инициативе Собственника в случаях предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора. Убытки рассчитываются исходя из размера 10% от размера платы за содержание и ремонт жилья и 6 месяцев;

б) по инициативе Управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Собственников за три месяца, а также в случаях:

- не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

- превышения суммы задолженности в целом по дому по оплате за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальным услугам более чем на 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3 месяцев подряд.

**10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Приложение № 1. Технический паспорт МКД и околодомовой территории.

Приложение № 2. Акт технического состояния общего имущества собственников помещений в МКД.

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений.

Приложение № 4.1. Перечень услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание общего имущества МКД.

Приложение № 4.2. Перечень услуг, работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья.

Приложение № 5. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организацией и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений.

Приложение № 6. Акт о фактическом проживании (форма).

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | ФИО собственника  или его представителя | Подпись | ТСЖ «Топаз» |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | От имени всех собственников помещений на основании протокола внеочередного общего собрания собственников №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. |  |
|  |  |  |

Приложение № 2

к договору № \_\_\_

от \_\_\_\_\_\_2013 г.

**Акт технического состояния**

**общего имущества собственников помещений**

**в многоквартирном доме № \_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Ярославля на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

| Наименование элемента | Описание и назначение  элемента | Количество, шт. | Площадь, кв. м | Техническое состояние элементов общего имущества |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Несущие конструкции здания |  |  |  |  |
| Фундаменты | материал: | - | - |  |
| наружные, внутренние и капитальные стены | материал: | - | - |  |
| Перегородки | материал: | - | - |  |
|  |  |  |  |  |
| Крыша | неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода  материал: | - | - |  |
| Чердак | пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа | - |  |  |
| Мансарда | помещение, обустроенное в чердачном пространстве |  |  |  |
| Инженерное оборудование | оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения | - | - |  |
| водопровод | Центральный | - | - |  |
| канализация | Центральная | - | - |  |
| горячее водоснабжение | Центральное | - | - |  |
| отопление | Центральное | - | - |  |
| газоснабжение | центральное, природный газ | - | - |  |
| электроснабжение | центральное, 220 В | - | - |  |
| вентканал | естественная вентиляция |  | - |  |
| лифт | Есть |  | - |  |
|  |  |  |  |  |
| Крыльцо | обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли |  |  |  |
| Подъезд | часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой |  | - |  |
| тамбур | помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения |  |  |  |
| лестничная клетка | часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршев или для оборудования входов в помещения |  |  |  |
| лестница | наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения |  | - |  |
| Коридор | помещение, связывающее между собой несколько помещений |  |  |  |
| Электрощитовая | Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования |  |  |  |
| Мусоросборник | помещение, предназначенное для очистки мусоропровода |  |  |  |
| Колясочная | помещение, предназначенное для хранения колясок |  |  |  |
| Кладовые | вне квартирные помещения, предназначенные для хранения личных вещей граждан и размещенные на этажах |  |  |  |
| Сушилка | обустроенное помещение, предназначенное для сушки белья |  |  |  |
| Контора | помещение, предназначенное для управления многоквартирным домом |  |  |  |
| Вход в подвал | обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли |  |  |  |
| Техподполье (подвал) | технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций | - |  |  |
| сараи | обособленные части подвала, предназначенные для хранения личного имущества граждан |  |  |  |
| теплоузел (бойлерная) | помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения |  |  |  |
| водомерный узел | помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации |  |  |  |
| Земельный участок | земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него  земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве:  (правовой статус земельного участка определяется основами земельного законодательства и нормативными актами г. Ярославля) | - |  |  |
| Дворовая территория |  |  |  |  |
| асфальтовое покрытие: проезда  тротуара  отмостки |  | - |  |  |
| прочие замощения:  грунт  зеленые насаждения |  |  |  |  |
| малые архитектурные формы  (детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.) |  |  |  |  |
| ограждение | размер, материал: |  |  |  |

Оценки технического состояния элементов общего имущества

«Удовлетворительно»

«Требует ремонта»

«Требует капитального ремонта»

Приложение № 3

к договору № \_\_\_

от\_\_\_\_\_\_\_\_2013 г.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме № \_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Ярославля.**

Коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, отвечающие параметрам качества, количества, надежности и экологической безопасности по ГОСТ Р 51617-2000:

- холодное водоснабжение – бесперебойное круглосуточное в течение года с постоянным соответствием состава и свойств воды санитарным нормам и правилам. Давление в точке разбора – от 0,03 МПа до 0,6 МПа;

- горячее водоснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года с постоянным соответствием состава и свойств воды санитарным нормам и правилам. Давление в точке разбора – от 0,03 МПа до 0,45 МПа. Температура в точке разбора: не менее 60ºС - для открытых систем теплоснабжения; не менее 50ºС – для закрытых систем теплоснабжения; не более 75ºС – для любых систем теплоснабжения». Продолжительность перерывов для проведения плановых текущих и капитальных ремонтов устанавливается по согласованию с органами местного самоуправления;

- водоотведение - бесперебойное круглосуточное в течение года;

- газоснабжение – бесперебойное круглосуточное в течение года, постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005МПа;

- отопление – бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода. Начало и окончание отопительного периода устанавливается органами местного самоуправления. Температура воздуха в жилых помещениях – не ниже +18ºС, в угловых комнатах - +20ºС (при температуре наружного воздуха не ниже -31ºС и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений), в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000;

Приложение № 4.1.

к договору № \_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_2013 г.

**Перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Ярославля**

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Виды работ и услуг |
|
|
|
| 1. | Аварийно-ремонтное и техническое обслуживание общедомового имущества |
| 2. | Уборка придомовой территории |
| 3. | Уборка лестничных клеток |
| 4. | Вывоз и утилизация твердых бытовых и крупногабаритных отходов |
| 5. | Обслуживание мусоропровода |
| 6. | Содержание и ремонт лифтов |
| 7. | Плата за управление, включая расходы по приему платежей за ЖКУ |
|  | ***Итого содержание и ремонт*** |

\* - для нанимателей стоимость на 1 кв. м устанавливается в рамках установленной постановлением мэрии г. Ярославля платы за содержание и ремонт на 1 кв.м. общей площади жилого и нежилого помещения в размере \_\_\_\_\_\_ руб. Превышение размера платы для собственников над размером платы для нанимателей уплачивается собственниками - наймодателями в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Представитель Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уполномоченный представитель

Приложение № 4.2.

к договору № \_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_2013 г.

**Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Ярославля**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Необходимые ремонтные работы  (предложенные ЗАО «Комфортный дом) | | | | | | Утвержденные Собственниками ремонтные работы | | | | | |
| № п/п | Вид работ | Ед.изм | Объем | Стои-  мость работ, руб. | Стои-мость на 1 кв.м., руб. | Вид работ | Объем | Период проведения работ  /отказ от проведения | Стои-мость работ, руб. | Размер платы на 1 кв.м., руб.\*  в месяц | Период финан-сирова-ния |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ИТОГО** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

\* - для нанимателей стоимость на 1 кв. м устанавливается в рамках установленной постановлением мэрии г. Ярославля платы за содержание и ремонт на 1 кв.м. общей площади жилого и нежилого помещения в размере \_\_\_\_\_\_ руб. Превышение размера платы для собственников над размером платы для нанимателей уплачивается собственниками - наймодателями в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Представитель управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уполномоченный представитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 5

к договору № \_\_\_

от \_\_\_\_\_\_2013 г.

**Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

1.Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых (обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме) инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, до запорной арматуры включительно.

2.Собственник несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, включая отопительные приборы расположенные в помещении.

3.Собственник обязуется:

3.1.обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника, не допускать их повреждения.

3.2.своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении Собственника;

3.3.обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию, находящимся в помещении Собственника.

ПРИМЕЧАНИЕ: В данном приложении необходимо учитывать благоустройство и схемы инженерных коммуникаций и оборудования конкретного многоквартирного дома.

Представитель Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Приложение № 6

к договору № \_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_2013 года

.

**Акт о подтверждении фактического проживания**

**в квартире № \_\_\_\_ дома № \_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. Ярославль**

**лиц, не зарегистрированных по месту жительства (пребывания).**

г. Ярославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_года

Настоящим, мы, комиссия в составе **собственников** помещений в дома № \_\_\_\_ корпус \_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Ярославля (далее по тексту - дом):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- председатель совета дома, собственник помещений в квартире № \_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- собственник помещений в квартире № \_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- собственник помещений в квартире № \_\_\_\_

и представителей\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющаяся в соответствии с заключенным с собственниками договором управляющей организацией дома:

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании протокола о привлечении к административной ответственности; сообщения собственника (ов) помещений в доме *(ненужное зачеркнуть)* в \_\_\_\_часов \_\_\_\_\_минут «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ года присутствовали в квартире № \_\_\_\_ дома и опросили лиц, находящихся в данной квартире на предмет установления фактически проживающих в данной квартире лиц, не зарегистрированных по месту жительства (пребывания).
2. В результате чего установили, что в квартире № \_\_\_\_ многоквартирного дома № \_\_\_\_ корпус \_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Ярославля проживает \_\_\_\_ человек, в то время, как по данным управляющее организации в указанной квартире зарегистрировано \_\_\_\_ человек.
3. Также установлено, что в данной квартире отсутствует индивидуальный прибор учета ХВС, ГВС (*ненужное зачеркнуть),* в связи с чем, согласно требованиям действующего законодательства РФ начисление платы за ХВС, ГВС (*ненужное зачеркнуть)* и водоотведение осуществляется исходя из установленного норматива потребления.

**От собственников:**

Председатель Совета дома, кв. \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

кв. \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

кв. \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**От\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.