**ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №\_\_\_\_**

**город Екатеринбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие»**, в лице Директора Романова Кирилла Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УК», с одной стороны и

собственник (собственники) жилого (нежилого) помещения по адресу: г. Екатеринбург, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_ , количество проживающих \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., используемого для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

(указать вид деятельности в нежилом помещении)

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

(ФИО/наименование, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, ОГРН, место регистрации, контактный телефон)

данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, доля в праве собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

собственник (собственники) жилого (нежилого) помещения по адресу: г. Екатеринбург, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_ , количество проживающих \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., используемого для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

(указать вид деятельности в нежилом помещении)

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

(ФИО/наименование, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, ОГРН, место регистрации, контактный телефон)

данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, доля в праве собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

собственник (собственники) жилого (нежилого) помещения по адресу: г. Екатеринбург, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_ , количество проживающих \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., используемого для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

(указать вид деятельности в нежилом помещении)

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

(ФИО/наименование, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, ОГРН, место регистрации, контактный телефон)

данные свидетельства о праве собственности, договора купли-продажи или приватизации

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, доля в праве собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящей договор о нижеследующем.

**1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ.**

* 1. Собственник – лицо, владеющее помещением(ями), находящееся(иеся) в Объекте. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в Объекте. Собственник владеет, пользуется и в установленных гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом.
  2. Пользователь – физическое или юридическое лицо, владеющее жилым или нежилым помещением на основании договора аренды, найма или ином законном основании.
  3. Управляющая компания (управляющий) – организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению домом, предоставлению коммунальных и иных услуг и действующая на основании договора управления многоквартирным домом.
  4. Многоквартирный дом (МКД) – здание, состоящее из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.
  5. Внутридомовые инженерные системы – являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования;
  6. Внутриквартирное оборудование – находящееся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящее в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;
  7. Централизованные сети инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений и оборудования, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);
  8. Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и годно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: квартира, часть квартиры, комната.
  9. Нежилое помещение в многоквартирном доме – помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
  10. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. В состав общего имущества МКД входят:

1.10.1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи, мастерские, подвалы), технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

1.10.2. Крыши;

1.10.3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.10.4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

1.10.5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;

1.10.6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (включая все участки подъездных путей и пешеходных дорожек);

1.10.7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

1.10.8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры в местах общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.10.9. 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10.10. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Состав общего имущества Объекта и придомовой территории, в отношении которого осуществляется управление, указан в Техническом паспорте на жилой дом номер \_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в городе Екатеринбурге.

1.11. индивидуальный прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополни тельного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

1.12. коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества и качества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

1.13. общий (квартирный) прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

1.14. содержание общего имущества – комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, обследованию, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности Общего имущества, устранению аварийных ситуаций.

1.15. управление многоквартирным домом – деятельность Управляющей компании, включающая в себя:

- заключение договоров с энергоснабжающими и подрядными организациями, обеспечивающими оказание коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, контроль за качеством работ и услуг;

- заключение договоров для снятия показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, для начисления платы за коммунальные и иные услуги и доставки платежных документов потребителям, сбору платы за услуги, взысканию задолженности по оплате услуг, организации регистрационного учета граждан;

- ведение и сохранность технической и иной документации на дом, документации, связанной с проведением общих собраний собственников (уведомления, листы голосования, протоколы и т.д.)

- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений и по видам работ, необходимых для надлежащего содержания Общего имущества;

- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;

- организационная и консультационная помощь собственникам в проведении общих собраний

1.16. аварийное обслуживание – работы, выполняемые во внеплановом порядке, по поддержанию в исправном состоянии элементов общего имущества при возникновении угрозы, причинения вреда жизни, здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц.

1.17. текущий ремонт – ремонт, выполняемый на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в плановом порядке, в целях восстановления исправности или работоспособности элементов МКД, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей в объеме не более 50 % от общего объема элемента общего имущества дома.

1.18. решение общего собрания собственников – результат общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного в соответствии с процедурой, предусмотренной ЖК РФ, оформленной документально уведомлением о собрании, реестром собственников, листом голосования, протоколом.

1.19. совет дома – орган, избранный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, представляющий интересы собственников помещений дома во взаимоотношениях с управляющей компанией, обладающий полномочиями в соответствии с действующим законодательством. Члены совета дома вправе снимать показания общедомовых приборов учета и передавать их Управляющему или уполномоченному им лицу, получать ключи от помещений общего пользования (за исключением электрощитовых и иных помещений, в которые доступ предоставляется в присутствии сотрудника Управляющего или уполномоченного им лица в связи с повышенной травмоопасностью).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в котором находится помещение Собственника. Собственники помещений в МКД выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Договор с каждым собственником помещения в МКД заключается на одинаковых условиях, утвержденных решением общего собрания собственников.

2.2. Управляющий обязуется в течение срока, предусмотренного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователями помещений в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, предусмотренные настоящим договором.

2.3. Организация работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг осуществляются в пределах финансирования, предусмотренного настоящим договором, в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и условиями настоящего договора.

2.4. Управляющий приступает к управлению МКД не позднее чем через 30 дней со дня подписания настоящего договора с первым собственником, уведомив Собственника(ов) о дате начала управления Домом в первом расчетно-платежном документе (квитанции, счете, счете-фактуре) или через членов совета дома.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

* 1. **Обязанности УК.**

3.1.1. содержание и ремонт общего имущества МКД, в том числе уборку общего имущества (помещений общего пользования, земельного участка), вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется в Приложении № 1 к настоящему договору;

3.1.2. круглосуточную работу аварийных и диспетчерских служб;

3.1.3. предоставление коммунальных услуг, в состав которых входят:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителя в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования);

в) водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

д) газоснабжение (если дом оборудован газовыми плитами), то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

е) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей в жилых и нежилых помещениях в МКД, в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД, температуру воздуха, предусмотренную действующим законодательством.

3.1.4. заключение от своего имени и за счет Собственника договоров:

- на содержание и ремонт общего имущества МКД, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД;

- на уборку общего имущества (помещений общего пользования и земельного участка);

- на вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, крупногабаритного мусора;

- на предоставление коммунальных услуг (отопление, горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (если имеется));

- на пользование общим имуществом МКД (в том числе с операторами связи) на основании решения общего собрания собственников;

3.1.5. открытие отдельного расчетного счета, закрепленного за МКД, для поступления денежных средств Собственников/пользователей.

3.1.6. перечисление денежных средств, полученных от всех Собственников/пользователей помещений МКД на расчетный счет, закрепленный за МКД, соответствующим поставщикам и подрядчикам в следующей очередности:

1. коммунальные услуги :

- тепловая энергия (отопление, горячее водоснабжение),

- холодная вода и водоотведение,

- электрическая энергия,

- газоснабжение,

2. услуги по управлению МКД,

3. услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД согласно Приложению № 1 к настоящему договору:

- обязательные работы, обеспечивающие санитарное содержание общего имущества ,

- работы, обеспечивающие безопасность жизнедеятельности Собственников и работу опасных механизмов,

- иные работы.

3.1.7. своевременную подготовку МКД и инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

3.1.8. предоставление Собственнику заключений о технической возможности проведения перепланировок и переустройств в помещениях по дополнительному соглашению сторон;

3.1.9. проведение периодических (два раза в год, весной и осенью) сезонных осмотров общего имущества МКД;

3.1.10. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в МКД или препятствующих этому;

3.1.11. представительство законных интересов собственников помещений в МКД, в том числе в отношениях с третьими лицами;

3.1.12. начисление, сбор и учет платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов Собственнику;

3.1.13. актирование по требованию Собственника в случаях ненадлежащего оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, плановых и аварийных отключений. Перерасчет по ненадлежащему оказанию услуг производится в месяце, следующем за отчетным периодом;

3.1.14. прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета по месту жительства или пребывания от Собственника/пользователя жилого помещения;

3.1.15 проведение перерасчетов за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение) в случае временного отсутствия в помещении более 5 календарных дней подряд Собственнику/пользователю жилого помещения, не имеющему индивидуальные приборы учета коммунальных услуг. Перерасчет по временному отсутствию производится на основании заявления и документов, достоверно подтверждающих отсутствие, при условии их предоставления в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия.

3.1.16. регистрацию заявок (заявлений, обращений) Собственника:

- об аварийных ситуациях, о неоказании или ненадлежащем оказании (по количеству или качеству) коммунальных и иных услуг, принятие необходимых мер к устранению заявленных недостатков,

- о перестановке, установке, замене санитарно-технического и иного оборудования.

3.1.17. соблюдение параметров качества коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домах» согласно Приложению № 2 к настоящему договору ,устранение аварий и их последствий на общем имуществе МКД согласно Приложению № 3 к настоящему договору.

3.1.18. проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений МКД, которые возможно проводить в МКД, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения;

3.1.19. проведение проверок состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, достоверности представленных Собственниками сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в помещении Собственника, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.1.20. выполнение решений общих собраний собственников в случае предоставления документов, подтверждающих проведение собрания в соответствии с ЖК Ф (уведомление, реестр собственников, листы голосования, протокол), и предварительного согласования с УК вопросов повестки дня, возлагающих на УК обязанности, не предусмотренные настоящим договором.

3.1.21. предоставление совету МКД или при его отсутствии одному из собственников финансового плана на год с указанием размера платы за содержание и ремонт помещения; перечня и приблизительной стоимости работ по ремонту текущему общего имущества, не предусмотренных настоящим договором; перечня мероприятий по энергосбережению. В случае непредоставления УК в срок не позднее 30 дней с момента получения собственниками документов, подтверждающих проведение общего собрания по предложенным вопросам, у УК не возникает обязанности выполнять предложенные работы.

3.1.22. предоставление ( в электронном виде на сайте «УК «Созвездие» «www.uksozvezdie.ru», в бумажном виде членам совета дома или в месте, определенном общим собранием собственников помещений МКД) собственникам помещений в МКД отчета о выполнении настоящего договора за год в течение первого квартала после окончания отчетного года. В отчете указываются суммы, начисленные к оплате собственникам, фактически полученные, израсходованные на содержание, ремонт общего имущества МКД, оплату коммунальных услуг. Отчет рассматривается на общем собрании собственников помещений МКД в течение 30 дней с момента уведомления собственников о возможности ознакомления с отчетом. При наличии возражений по отчету они указываются в решении общего собрания, которое направляется УК не позднее 30 дней с момента уведомления собственников о возможности ознакомления с отчетом. В случае непроведения общего собрания или непредоставления УК решения собрания с возражением в указанный срок отчет считается принятым.

* 1. **Права УК.**

3.2.1 Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение – с момента возникновения или угрозы возникновения такой ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также их локализации и устранения последствий – с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей – с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан – со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Приостановить или ограничить предоставление услуг с предварительным уведомлением Собственника в порядке, установленном действующим законодательством, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги (задолженность по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров плата за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления) – через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме – через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.2.2. по заявке Собственника организовать выполнение работ по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования. Вопросы выполнения, приема этих работ регулируются дополнительным соглашением сторон;

3.2.3. в случае невнесения Собственником в установленные сроки платы за жилищно-коммунальные услуги предъявлять к оплате пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты;

3.2.4. осуществлять обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных Собственника, содержащихся в настоящем договоре, а также в иной документации, связанной с управлением МКД, проведением общих собраний собственников МКД.

3.2.5. требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.6. осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

3.2.7. привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для формирования и доставки платежных документов потребителям;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

- для взыскания задолженности по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, с Собственников/пользователей.

3.2.8. на основании решения общего собрания собственников МКД заключать договоры передачи

общего имущества в возмездное пользование третьим лицам на условиях, определенных общим собранием собственников МКД.

* 1. **Собственник обязан:**
     1. при заключении настоящего договора представить копии документов, подтверждающих право собственности на помещение, и удостоверяющих личность физического лица/свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
     2. поручить посредством подписания настоящего договора УК от своего имени и за счет собственника заключать договоры с поставщиками коммунальных услуг на отопление, горячее и холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение (если имеется), а также договоры подряда на содержание и ремонт общего имущества МКД, уборку общего имущества МКД (помещений общего пользования и земельного участка), вывоз твердых (жидких) бытовых отходов, крупногабаритного мусора.
     3. Участвовать в общих собраниях собственников помещений МКД лично или через представителя, полномочия которого удостоверены доверенностью, выданной в установленном законодательством порядке;
     4. Нести бремя содержания помещения и общего имущества МКД пропорционально доле в праве общей собственности. Вносить в полном объеме плату за содержание, ремонт и коммунальные услуги, в том числе пени в размере и случаях, предусмотренных законом и договором;
     5. Использовать МКД, помещения в соответствии с их назначением, бережно относиться к МКД, к помещению, к санитарно-техническому оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
     6. Ежегодно осуществлять мероприятия по подготовке помещения к зимнему периоду (утеплять оконные, дверные проемы и т.п.)
     7. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно уведомлять УК и/или соответствующую аварийную службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению;
     8. Производить переустройство и перепланировку помещения в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, получив техническое заключение УК. Самостоятельно производить вывоз строительного мусора и уборку помещений общего пользования после выполнения работ;
     9. Допускать в заранее согласованное время в помещение работников УК или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, составления актов, а также для выполнения необходимых работ. Для ликвидации аварий допуск в помещение должен быть обеспечен немедленно. В случае не предоставления доступа в помещение. Собственник несет ответственность по возмещению вреда, возникшего в результате его действий;
     10. В течение 10 рабочих дней письменно сообщать УК об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами, необходимых для начисления платы (площадь, количество проживающих или работающих и т.д.) с предоставлением подтверждающих документов;
     11. Не оставлять во включенном режиме, а также в режиме ожидания бытовые машины и приборы при отсутствии лиц в помещении
     12. Без оформленного в установленном порядке письменного согласования с Управляющим:

- не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующего и запорную арматуру, а также бытовые приборы и оборудование, включая кондиционеры и вентиляторы;

- не подключать бытовые машины и электроприборы мощностью более 1,3 кВт каждая к внутридомовой сети электроснабжения МКД без выполнения требуемой реконструкции сети электроснабжения помещения (подъезда ,МКД). Предельно допустимая мощность одновременно подключенных электроприборов не должна превышать: 7 к Вт – для МКД с электрическим плитами, 3 кВт – для МКД с газовыми плитами;

3.3.13. не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды);

3.3.14. производить текущий ремонт занимаемого помещения к текущему ремонту, выполняемому за счет Собственника, относятся следующие работы: побелка, окраска, оклейка стен, потолков, окраска дверей, полов, подоконников, оконных переплетов, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения (если имеется)).

Сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, санитарно-техническое оборудование внутри помещения (унитазы, ванны, раковины, умывальники, газовые плиты (если имеются), полотенцесушители с отсекающими вентилями и т.д.), электрооборудование (электрические плиты (если имеются), розетки), радиаторы отопления (если имеются отключающие устройства на них) и индивидуальные приборы учета энергоресурсов являются собственностью Собственника, который обязан осуществлять их содержание и ремонт в пределах эксплуатационной ответственности, предусмотренной законом и настоящим договором.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника в части содержания водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей определяется согласно «Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме» в зависимости от оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.

3.3.15. не возводить неразъемных конструкций санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом МКД, при реконструкции и отделке помещения. В противном случае Собственник обязан за свой счет демонтировать, а затем при необходимости восстановить неразъемные конструкции, также Собственник несет ответственность за вред, причиненный в результате недоступа к общему имуществу МКД третьим лицам и Управляющему;

3.3.16. возмещать расходы Управляющего, возникшие в связи с:

- исполнением Управляющим п. 3.2.1. договора по вине Собственника,

- не предоставлением доступа в помещение и/или к общему имуществу для проведения работ по устранению аварий, восстановлению работоспособности общего имущества,

3.3.17. при отсутствии лиц в помещении в течение более 3 дней закрывать запорную арматуру на подводящем трубопроводе к санитарно-техническим приборам, отключать электроприборы, уведомить Управляющего о возможном доступе в помещение в случае возникновения аварийной ситуации;.

3.3.18. при наличии индивидуальных приборов учета ежемесячно с 23 по 25 число снимать показания приборов учета и передавать их Управляющему или уполномоченному им лицу не позднее 26 числа текущего месяца. О способах передачи показаний Собственник уведомляется Управляющим в квитанциях или иным способом.

3.3.19. в случае перевода жилого помещения в нежилое предоставить Управляющему документы, подтверждающие перевод помещения, в течение 10 дней с момента подписания соответствующего акта приемочной комиссии.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. самостоятельно проводить работы, не ограниченные условиями договора, по поддержанию занимаемого им помещения в надлежащем состоянии;

3.4.2. получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

3.4.3. получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

3.4.4. требовать в случаях и порядке, которые установлены действующим законодательством, изменения размера платы за коммунальные услуги:

- при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае, если качество услуг не было снижено по вине собственников помещений МКД при условии составления акта о недопоставке услуг или оказании услуг ненадлежащего качества;

- за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.4.5. вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продает коммунальный ресурс исполнителю, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в МКД.

3.4.6. требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствие с законодательством Российской Федерации;

3.4.7. обратиться за установкой приборов учета в организации, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

3.4.8. круглосуточно подавать заявки на проведение работ и устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании по тел. (343) 380-22-00 доб. 9.

3.4.9. контролировать выполнение обязательств Управляющего по настоящему договору;

3.4.10. направлять в адрес Управляющего письменные претензии в случае нарушения Управляющим обязательств по настоящему договору;

3.4.11. получать ежегодный отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

1. **Платежи и порядок расчетов.**

4.1. В состав платежей по договору включаются:

1) плата за содержание и ремонт помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению МКД , содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД,

2) плата за коммунальные услуги (отопление, горячее, горячее, холодное водоснабжение, сбор стоков холодной и горячей воды (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение (если имеется)).

Суммы, предъявляемые к оплате, отражаются в платежном документе (квитанции, счете, счете-фактуре).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений в МКД с учетом предложений Управляющего в размере не менее обеспечивающего безопасное и безаварийно содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, устанавливается на срок не менее чем один год, исходя из общей площади занимаемого помещения. До момента принятия собственниками помещений в МКД на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения оплата производится по тарифам, утвержденным уполномоченным органами местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть пересмотрен без проведения общего собрания собственников помещений методом индексации путем предварительного не менее чем за 30 дней до момента изменения письменного уведомления Собственника со стороны Управляющего. Основанием для индексации является изменение ставки платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения (далее – ставки платы), утвержденной органом местного самоуправления на соответствующий год. Размер платы за содержание и ремонт помещения изменяется пропорционально изменению ставки платы на соответствующий год относительно ставки предыдущего года. Информация должна содержать новый размер платы на соответствующий год относительно ставки предыдущего года. Информация должна содержать новый размер платы за содержание и ремонт помещения, период (месяц) ее введения и реквизиты соответствующего постановления Администрации г. Екатеринбурга. Данная информация должна быть также продублирована в платежном документе (квитанции, счете, счет-фактуре), предъявленного Управляющим, за месяц, в котором изменяется размер платы за содержание и ремонт помещения. Первая индексация проводится не ранее чем через 1 год действия настоящего договора и не чаще чем 1 раз в год.

Надлежащим уведомлением Собственника в рамках действия настоящего договора является замещение информации в квитанции (счете, счете-фактуре), предъявленной Собственнику, размещение соответствующей информации на информационных стендах на входных группах подъездов МКД, уведомление членов совета дома, выбранного в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством с учетом площади помещения, численности зарегистрированных (проживающих, работающих) в помещении лиц, по тарифам и нормативам потребления, утвержденным уполномоченными органами, или показаниями приборов учета энергоресурсов. В случае изменения тарифов и нормативов, утвержденных уполномоченными органами, Управляющий в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию, счет, счет-фактуру) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с уведомлением Собственника в платежном документе.

На момент заключения настоящего договора тарифы на коммунальные услуги, надбавки к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, указаны в Приложении № 5 к договору.  
 4.4. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении, оборудованном индивидуальными приборами учета, за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

- в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки,

- начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 3 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

- в случае непредставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период – начиная с расчетного периода, за который собственником не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник предоставил Управляющему показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

- в случае, если собственник не ответил на повторное уведомление Управляющего о необходимости сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющего для совершения проверки либо 2 более раза не допустил Управляющего в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Управляющим дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющего отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, начиная с даты, когда Управляющим был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки , но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.5. По истечение указанного в пункте 4.4. настоящего Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.6. На момент заключения настоящего договора в помещении собственника установлены индивидуальные приборы учета коммунальных услуг. Дата, место установки, дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета, а также срок проведения очередной проверки, указана в Приложении № 6 к Договору.

4.7. Управляющий предъявляет Собственнику платежные документы (квитанции, счета, счета-фактуры):

- за содержание и ремонт помещения не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата (например, за январь до 1 февраля),

- за коммунальные услуги (отопление, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) не позднее 1 числа месяца, следующего через месяц от расчетного периода, за который производится оплата (например, за январь до 1 марта).

Доставка квитанции (счета) на оплату услуг производится Управляющим или уполномоченным им лицом в конвертах путем доставки ее до почтового абонентского ящика Собственника, расположенного в помещениях общего пользования МКД по месту нахождения помещения Собственника или иным способом, не запрещенным законом.

4.8. Оплата по договору производится не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем предъявления платежного документа (квитанции, счета, счета-фактуры), предъявленного Управляющим любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ. Если у Собственника имеется задолженность по настоящему договору за прошлые периоды и оплаченной денежной суммы недостаточно для погашения все задолженности, поступившие денежные средства засчитываются в счет погашения обязательств (квитанций, счетов), срок исполнения по которым наступил ранее.

4.9. При наличии у Собственника прав на получение мер социальной поддержки, последние предоставляются в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.10. Если до расторжения настоящего договора в МКД был выполнен капитальный ремонт на стоимость, превышающую платежи Собственника/ов на капитальный ремонт, накопленные за предыдущий период, Собственник обязан вернуть Управляющему разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в течение трех месяцев с момента расторжения договора. Между сторонами может быть заключено соглашение о рассрочке платежа.

**5. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.**

5.1. При обнаружении Управляющим факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – нарушение качества коммунальных услуг) всем или части Собственников в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, Управляющий обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны). Если Управляющему такие причины неизвестны, то Управляющий обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющий обязан проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющий обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

5.2. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник уведомляет об этом диспетчерскую службу управляющего.

5.3. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации диспетчерской службой. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем сообщение (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации.

5.4. В случае, если сотруднику диспетчерской службы известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5.5. В случае, если сотруднику диспетчерской службы не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с Собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. Если с Собственником не согласовано иное время проведения проверки, в случаях, указанных в настоящем пункте, проверка назначается не позднее 2 часов с момента получения от Собственника сообщения о нарушении качества коммунальной услуги.

5.6. По окончании проверки составляется акт проверки. Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с действующими правилами оказания коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

5.7. Если в ходе проверки между Собственником (или его представителем) и Управляющим, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги, то Управляющий и Собственник, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» дальнейший порядок проведения проверки качества коммунальной услуги.

5.8. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения Управляющим факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части Собственников, указанные Управляющим в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения Собственником до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющим в журнале регистрации сообщений, если в ходе проведенной в соответствие с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения .

5.9. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления Управляющим факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества;

б) с даты и времени доведения Собственником до сведения диспетчерской службы Управляющего сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги;

г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым) прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.10. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющий обязан удостовериться в том, что Собственнику предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме, в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**6.1. Ответственность Управляющего:**

6.1.1. Управляющий несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по договору в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с условиями настоящего договора, границей эксплуатационной ответственности.

6.1.2. Управляющий не несет ответственности, если нарушение качества представляемых услуг или причинение вреда произошли вследствие непреодолимой силы, по вине Собственника/пользователя, нарушения Собственником/пользователем установленных правил потребления коммунальных услуг, правил содержания общего или индивидуального имущества, в том числе несвоевременного исполнения обязательств по оплате услуг.

**6.2. Ответственность Собственника:**

6.2.1. Собственник несет ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора и правил пользования помещением в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.2. Собственник несет ответственность за :

- невнесение или несвоевременное внесение платы за услуги, предусмотренные настоящим договором,

- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющему или иным Собственникам/Пользователям вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (в жилом или нежилом помещении в МКД), в том числе в случае непредоставления доступа в помещение, выполнения самовольных перепланировок и/или переустройств, подключения электрооборудования свыше допустимой мощности,

- непринятие решений на общем собрании собственников помещений дома о проведении необходимых работ по текущему ремонту, в том числе в размере штрафов, взысканных с Управляющего уполномоченными органами в связи с невыполнением работ.

6.3. Дееспособные члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

6.4. Ответственность сторон, не оговоренная в настоящем договоре, наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

**7. Ответственные лица.**

7.1. Собственник обязан на общем собрании собственников помещений МКД выбрать совет дома. Члены совета МКД, в том числе председатель совета, в случае получения уведомления от Управляющего о необходимости проведения общего собрания собственников помещений МКД по вопросам, относящимся к настоящему договору, обязаны инициировать и провести общее собрание по вопросам и в сроки, указанные в уведомлении. Документация, связанная с проведением общих собраний (уведомления, реестры собственников, листы голосования, протоколы) передается и хранится у Управляющего.

7.2. Управляющий определяет лицо, ответственное по настоящему договору за подписание актов выполненных работ от имени Управляющего и осуществление взаимодействия между собственниками и Управляющим.

**8. Порядок разрешения споров.**

8.1. Споры, возникающие по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласования передаются на рассмотрение суда в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Изменение, расторжение договора.**

9.1. Договор заключен на срок один год.

9.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его утверждения решением общего собрания собственников помещений МКД или даты, указанной в решение общего собственников помещений МКД, но не ранее даты начала поставки коммунальных услуг. Настоящий договор является обязательным для заключения всеми собственниками помещений МКД в порядке, предусмотренном ст. 445 ГК РФ.

9.3. Для нового Собственника настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации права собственности на помещение и действует в пределах сроков, установленных в п. 9.1., 9.2. настоящего договора.

9.4. При отсутствии заявлений сторон о прекращении договора управления до окончания срока его действия данный договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. Договор может быть изменен или дополнен по предложению одной из сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.6. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон при условии письменного уведомления об этом за три месяца стороной-инициатором расторжения договора.

9.7. В одностороннем порядке расторжение настоящего договора осуществляется в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Управляющий вправе досрочно расторгнуть настоящий договор и потребовать возмещения убытков:

1) при просрочке оплаты Собственниками помещений МКД работ и услуг, предусмотренных настоящим договором, в сумму, превышающей стоимость услуг и работ всего МКД более одного месяца,

2) при непринятии общим собранием собственников МКД по предложению Управляющего решения:

- о проведении работ, необходимых для поддержания общего имущества в надлежащем состоянии,

- об утверждении тарифа на содержание и ремонт помещения.

Договор считается расторгнутым по истечению 30 дней с момента направления Собственникам письменного уведомления.

9.8. В случае перехода права собственности к другому лицу Собственник обязан в течение 10 дней известить Управляющего о смене собственника и оплатить в полном объеме оказанные услуги в указанный срок.

9.9. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших в период действия договора.

9.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Собственника, второй – у Управлюящего.

9.11. В случае изменения действующего законодательства положения настоящего договора применяются в части, не противоречащей вступившему в силу законодательству.

9.12. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением размера платы за содержание и ремонт помещения на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

**10. Приложения.**

10.1. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества

10.2. Требования к качеству коммунальных услуг

10.3. Сроки устранения неисправностей на общем имуществе МКД.

10.4. Расчет размера платы за коммунальные услуги.

10.5. Согласие на обработку персональных данных.

10.6. Сведения об установленных индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборах учета.

10.7. Органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять контроль за соблюдением «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах»:

- Управление Государственной жилищной инспекции по Свердловской области, адрес: 620004 , г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, телефон: 375-73-16,

- территориальный отдел Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Свердловской области в Чкаловском районе, адрес: 620130, г. Екатеринбург, улица 8 Марта, 177А, телефон: 260-88-23

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УК** | **Собственник** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие»**  620130, город Екатеринбург, улица Белинского,  дом 222, офис 2  ОГРН 11166780000890,  ИНН 6678000986, КПП 667801001  Расчетный счет №40702810216120077872  в Сбербанке России БИК 046577674  Корреспондентский счет №30101810500000000674  **e-mail: uk-ekb@yandex.ru**  **Телефон/факс: 380 22 00**  **Телефон диспетчерской службы:**  **8 (343) 380 22 00 (добавочный 9)** | **Контактный телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
| **УК** | **Собственник** |
| Директор |  |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/К. П. Романов/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| М.П., Подпись | Подпись Фамилия и инициалы Собственника |
|  |  |