

**Договор на управление многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Барнаул, ул. Солнечная поляна, д 99 «А»**

«21» _____ мая _____ 2018 г.

г. Барнаул

1. Общие положения

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЛЮБИМЫЙ ГОРОД» (ООО УК «ЛЮБИМЫЙ ГОРОД»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Харламова Александра Витальевича, действующего на основании Устава, и

_____ (Ф.И.О.собственника)
(паспорт _____ серия _____ № _____, выданный _____ «___» _____ г.

_____) собственник жилого (нежилого) помещения № _____ в доме 99А по ул. Солнечная поляна, общей площадью _____ кв.м (документ на право собственности: _____), именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

2. Цель Договора

Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение, и предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- 3.1.1. заключение договоров с ресурсоснабжающими (кроме Барнаульской горэлектросети) и другими организациями;
- 3.1.2. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;
- 3.1.3. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени и в интересах Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;
- 3.1.4. начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 3.1.5. установление и фиксирование факта неисполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 3.1.6. подготовку предложений Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение;
- 3.1.7. проверку технического состояния общего имущества;
- 3.1.8. организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения соответствующих договоров;
- 3.1.9. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.
- 3.1.10. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом;
- 3.1.11. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме;
- 3.1.12. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 3.1.13. выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 3.1.14. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 3.1.15. распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, реклама, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственником;
- 3.1.16. оказание прочих услуг Собственнику.

3.2. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности в настоящем Договоре определены приложением №1.

3.3. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества определен в приложении 2 в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Исполнитель обязуется:

- 4.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1. настоящего Договора;
- 4.1.2. исполнять обязательства, предусмотренные п.3.1. Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования собственником;
- 4.1.3. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ;

4.1.4.информировать Собственника об изменении размеров платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово- профилактических и капитальных работ путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома;

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1.информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, а также использование их не по назначению;

4.2.2.требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) установленных федеральным законом;

4.2.3. требовать допуска в согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников Исполнителя (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, для ликвидации аварии в любое время суток;

4.2.4. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;

4.2.5.осуществлять проверку, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

4.2.6.приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу потребителю горячей воды, эл. энергии в связи с задолженностью по коммунальным услугам.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. вносить плату за содержание общего имущества и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные Договором;

4.3.2. использовать помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

4.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

4.3.5.соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4.3.6.соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами;

4.3.7. согласовывать с Исполнителем ремонтные работы в помещении, в т.ч.реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

4.3.8. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

4.3.9. при временном или длительном отсутствии предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение, на случай проведения аварийных работ;

4.3.10. допускать в помещение представителей Исполнителя, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

4.3.11. информировать Исполнителя об изменении оснований и условий пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.3.12. передавать Исполнителю показания индивидуальных приборов учета с 18 по 22 число текущего месяца;

4.3.12. Собственник дает согласие на предоставление своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение и др. информация в соответствии со ст. 3 ФЗ №152-ФЗ) и их обработку своей волей и в своем интересе в соответствии со ст. 9 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных», с целью осуществления мероприятий, связанных с управлением многоквартирным домом, собственником помещения которого он является.

Перечень действий с персональными данными: обработка персональных данных (использование, уточнение, распространение, уничтожение персональных данных), содержащихся в информационной системе персональных данных либо извлечение из такой системы, осуществляемой без использования средств автоматизации (неавтоматизированной). Срок, в течение которого действует «согласие», соответствует сроку действия настоящего Договора управления.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1.требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1 настоящего Договора;

4.4.2. ежегодно знакомиться с отчетом о выполнении договора управления за предыдущий год, представленным Исполнителем в течение первого квартала текущего года. Отчет может быть представлен путем размещения на сайте управляющей компании (уклюбимыйгород.рф), сайтах ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru), в помещении Исполнителя, на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом;

4.4.3.владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения;

4.4.4.осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним др. федеральными законами, нормативными правовыми актами РФ.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1.устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети;

4.5.2.производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома (стояки горячего, холодного водоснабжения, отопления), без согласования с управляющей компанией, использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (дополнительные секции приборов отопления, теплые полы);

4.5.3.нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

4.5.4.самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам , вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору

5.1. Во исполнении Жилищного кодекса РФ и Закона о защите прав потребителей Поставщик предоставляет услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу. Исполнитель обеспечивает условия предоставления услуги.

5.2. В состав платы за жилое помещение включаются:

- платежи за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- обслуживание прибора учета тепловой энергии;
- вывоз бытовых отходов;

- за холодную воду, горячую воду, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме;

- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- плату за иные (дополнительные) работы и услуги, определенные решением общего собрания Собственников (в случае их утверждения решением общего собрания Собственников);

- коммунальные услуги;

5.3.Цена договора управления складывается из стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома составляет **15 руб. 00 коп.** с 1 кв. м. Тариф может быть пересмотрен не чаще 1 раза в год, при формировании плана работ на новый финансовый год. Тариф утверждается общим собранием.

5.4.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ и определяется из показаний приборов учета.

5.5.Оплата коммунальных услуг осуществляется не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан обратиться к Исполнителю.

5.7.Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Исполнителя.

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Ответственность Собственника.

6.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ.

6.2.2. В случае уклонения Собственником от оплаты в течение более 6 месяцев Исполнитель после письменного уведомления Собственника вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

6.2.3. Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4. Собственник, выполнивший реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей, несет полную ответственность за их работу и техническое состояние.

6.2.5. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.2.6. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственник несет перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

6.2.7. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц и (или) специалистов Исполнителя, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.3. Условия освобождения от ответственности.

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнении;

б) их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются стихийные бедствия, военные действия и т. п.

6.3.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств.

6.4. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Собственником и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

7. Срок действия, изменение и прекращение договора

7.1. Договор заключается сроком на один год и действует с 01.06.2018 г.

7.2. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в доме и предоставления подтверждающих документов, при условии отсутствия за ним задолженности или другого неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему Договору - в этом случае Договор продолжает действовать в части неисполненных обязательств.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки Исполнителя по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменной форме и направляются другой Стороне заказным письмом. Срок рассмотрения претензии не более 30-ти дней.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Стороны. Приложение 1 и 2 находятся на хранении в ООО УК «ЛЮБИМЫЙ ГОРОД». Собственник вправе получить экземпляр договора и приложений, обратившись в ООО УК «ЛЮБИМЫЙ ГОРОД».

9.2. Все надлежаще оформленные приложения, дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение 2. Перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения ООО УК «Любимый город».

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация	Собственник
ООО УК «ЛЮБИМЫЙ ГОРОД»	Ф.И.О.
ИНН 2222067560 / КПП 222101001	
ОГРН 1162225074142	Проживающий по адресу:
ОКПО 02593688	
Место нахождения:	
г. Барнаул, ул. Бехтерева д. 10, Н-1001	Паспорт серии №
Директор /А.В. Харламов/	Выдан:
	Подпись.
М.П.	Телефон

Перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения ООО УК «Любимый город»		
Статья затрат		Сумма на 1 кв.м.
Текущее содержание и ремонт общего имущества дома		
<u>I. Работы, выполняемые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и неустойчивых конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:</u>		0,89
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	0,04
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалом:	0,06
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	0,04
1.4.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:	0,27
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД:	0,02
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД:	0,34
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	0,03
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:	0,04
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок МКД:	0,01
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД:	0,02
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	0,01
1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	0,01
<u>II. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</u>		2,40
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	0,04
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общедомовых приборов учета в многоквартирных домах:	2,01
2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	0,24
2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.	0,05
2.5.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования в МКД:	0,06
<u>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:</u>		8,29
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД:	8,02
3.2.	Работы, выполняемые для содержания мест накопления твердых коммунальных отходов:	0,03
3.3.	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных сетях:	0,24
<u>IV. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом</u>		3,00
<u>V. Текущий ремонт общего имущества</u>		0,42
5.1.	Конструктивных элементов здания:	0,19
5.2.	Систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:	0,23
ИТОГО:		15,00