**Договор**

**на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества**

**многоквартирного дома № 56 корп. 2 ул. Малыгина**

*город Тюмень « 15 » января 2017года*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем ***«Собственник»***,

Собственник жилого (нежилого) помещения, многоквартирного дома № 56 корп. 2/2 по ул. Малыгина, площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.кв., действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК Надежда»**, именуемое в дальнейшем ***"Исполнитель"***, в лице Директора Слинкина Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

* 1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания собственников квартир в домах, расположенных по адресу: город Тюмень, ул. Малыгина, д.56/2/2
  2. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.
  3. *Собственник* — физическое лицо, владеющие на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме, имеющие право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
  4. *Помещение (жилое, нежилое)* — часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.
  5. *Общее имущество в многоквартирном доме* - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе.

В состав общего имущества входят крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящее в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6.       Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в доме.

**2. Предмет договора**

2.1. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом.

2.2. Оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения многоквартирного дома.

2.3. Собственник несет бремя расходов, связанных с оказанием Исполнителем услуг и выполнением работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлением коммунальных услуг.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к данному договору или отдельным договором.

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается на общем собрании собственников МКД с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год и подлежит ежегодной индексации в соответствии с общероссийским индексом инфляции на уровне потребительских цен РФ.

Проведение ежегодных собраний собственников помещений по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и оформление дополнительных соглашений не требуется.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Уведомление об изменении размера платы осуществляется в порядке, регламентированном условиями настоящего договора.

**3. Обязанности сторон**

3.1. ***Общие обязанности сторон:***

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование.

3.1.2.Создавать необходимые условия для проживания граждан.

3.1.3.Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль внутри помещения);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод электросети;

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен , оконные заполнения (являющиеся частью помещения) и входная дверь в помещения (являющиеся частью ) или в отгороженный тамбур.

3.2. ***Собственник обязан:***

3.2.1.Использовать принадлежащее ему помещение, общее имущество и придомовую территорию исключительно по назначению, соблюдая санитарно-технические нормы и правила.

3.2.2.Предоставить Исполнителю сведения, необходимые для выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения начислений по оплате за техническую эксплуатацию и коммунальные услуги.

3.2.3.Обеспечить допуск в занимаемые Собственником помещения представителей аварийных служб, инспекционных органов и Исполнителя в целях устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.2.4. Без оформления письменного разрешения компетентных органов в установленном законодательством порядке не производить:

- переоборудование инженерных сетей, перестройку и перепланировку помещений или их частей;

- установку и использование приборов и оборудования мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой инженерной сети. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), подтверждающих соответствие действующим в РФ требованиям эксплуатационной и санитарно-гигиенической безопасности;

- изменение проектных схем учета поставляемых коммунальных услуг;

-  использование теплоносителя из систем отопления по иному назначению.

3.2.5. Оплатить из собственных средств внесение изменений в техническую документацию многоквартирного дома в случае осуществления Собственником оформленных в установленном порядке перепланировки или переоборудования помещения.

3.2.6. Осуществлять оплату услуг Исполнителя по  управлению, технической эксплуатации и текущему ремонту, предоставлению коммунальных услуг не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3. ***Исполнитель обязан:***

3.3.1. Осуществлять аварийное прикрытие в течение 1 (Одного) часа с момента поступления заявки по телефону аварийной службы , обслуживанию придомовой территории, соблюдению санитарных норм по содержанию многоквартирного дома.

3.3.2. Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполняемых Исполнителем, определен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменения в перечень работ вносятся по согласованию сторон путем подписания дополнительного соглашения.

3.3.3. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования. Немедленно, в сроки установленные нормативными актами и ЖКРФ организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций (залив, засор канализации, отключение электроэнергии и т.п.).

3.3.4. Обеспечить Собственника эксплуатационными и коммунальными услугами установленного качества, принимать меры для бесперебойной работы инженерного и санитарно-технического оборудования помещений занимаемых Собственником, в соответствии с актом границ ответственности.

3.3.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними от своего имени договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.3.6. Представлять интересы Собственника как участника общей долевой собственности в рамках настоящего договора в государственных, надзорных, хозяйственных, административных и иных органах, в судах, связанных с управлением, технической эксплуатацией (при наличии дополнительного соглашения) и предоставлением коммунальных услуг в доме.

3.3.7. Предоставление информации о документах необходимых для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей (для физических лиц) льгот, субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством.

3.3.8. Вести делопроизводство, техническую документацию, бухгалтерский учет.

3.3.9. Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.10. Осуществлять перерасчет платежей в случае несоблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки.

3.3.11. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.

3.3.12. Ежегодно информировать «Совет дома» собственников помещений о техническом состоянии инженерных коммуникаций и конструкций многоквартирного дома.

3.3.13. Осуществлять планирование и проводить конкурсный отбор организаций применительно к работам по капитальному ремонту инженерных коммуникаций и придомовой территории по согласованию с « Советом дома».

3.3.14. Информировать Собственника в течение 10-ти календарных дней со дня принятия соответствующими органами решений об изменениях тарифов и нормативов качества коммунальных услуг.

3.3.15. Информировать Собственника о проведении ремонтных работ, связанных с временным отсутствием коммунальных услуг (кроме аварийных ситуаций и экстренных случаев), не менее чем за 3 (Три) календарных дня путем вывешивания объявлений.

**4. Права сторон**

4.1.  ***Собственник имеет право:***

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

4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.3. Получать жилищно-коммунальные услуги по качеству и своевременности в соответствии с действующими нормами и правилами.

4.1.4. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

4.1.5. Обращаться к Исполнителю и получать ответ по техническим вопросам, касающимся эксплуатации и содержания многоквартирного дома.

4.1.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

Оплата производится в любом отделении Сбербанка России, в кассе ООО «УК Надежда», либо по безналичному расчету.

4.2. ***Исполнитель имеет право:***

4.2.1.Взыскивать в установленном законом порядке неустойку и убытки, понесенные в результате нарушений Собственником условий настоящего договора.

Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.2.2. Передавать права и обязанности по настоящему договору для выполнения специальных работ третьим лицам на основании заключаемых с ними договоров.

4.2.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном месте для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

**5. Ответственность сторон**

5.1. ***Ответственность Собственника:***

5.1.1. В случае использования Собственником занимаемого помещения не по назначению, а также нарушения прав и интересов соседей, Исполнитель вправе через 7 календарных дней после предупреждения Собственника обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных действующим законодательством (в частности, ст.293 ГК РФ).

5.2. ***Ответственность Исполнителя:***

5.2.1. За не обеспечение - или неполное обеспечение Собственника жилищно-коммунальными услугами, Исполнитель несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**6. Особые условия**

6.1. Договор подлежит согласованию на общем собрании собственников помещений.

6.2. «Совет дома» собственников помещений осуществляет контроль за работой Исполнителя по выполнению настоящего Договора.

6.3. «Совет дома» собственников помещений предоставляет Исполнителю техническую и юридическую документацию, необходимую Исполнителю для надлежащего исполнения условий настоящего договора.

6.4. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором и возникшие по объективным причинам - аварийная ситуация, стихийное бедствие, законодательное решение - покрываются Собственником отдельно на основании дополнительного соглашения, за исключением случаев предусмотренных п. 3.3.15.

**8.Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Собственник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | |  |  | | --- | --- | | **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  **ООО «УК НАДЕЖДА»**  ИНН 7224049157 625048, город Тюмень, улица Малыгина,  дом 8, Западно-Сибирский банк   ОАО Сбербанк России  ОГРН 1127232063860  КПП 722401001  Телефоны:  Диспетчерская (3452) 40-40-93  Приемная (3452) 40-10-47  **Директор \_\_\_\_\_\_ А.М. Слинкин**  **М.П.** | | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |  |  | |
|  |  |

**Приложение № 1**

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Наименование объекта** |
| **1.** | Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства. |
| **2.** | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущиеконструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции. |
| **3.** | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещенияв данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме. |
| **4.** | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое оборудование, домофон), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. |
|  |  |

**Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:**

* На системах горячего и холодного водоснабжения, отопления – отсекающая арматура (первый вентиль);
* На системах канализации – плоскость раструба тройника
* На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;
* По отоплению - шаровый кран; перемычка между трубами.
* По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

*Приложение № 2*

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту**

**общего имущества многоквартирного дома**

**I. Перечень работ по содержанию**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, смена и ремонт розеток, выключателей и др.).

1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.4. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Ремонт просевших отмосток.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных сетей отопления.

3.2. Ремонт, регулировка, испытание внутридомовых сетей отопления.

3.3. Замена разбитых стекол, ремонт дверей в помещениях в местах общего пользования.

3.4. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Проверка и прочистка каналов систем вентиляции в дымовых и вентиляционных каналах.

4.2. Прочистка обще домовой канализации.

4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на обще домовых инженерных сетях.

4.4. Укрепление трубопроводов на обще домовых инженерных сетях.

4.5. Проверка канализационных вытяжек.

4.6. Мелкий ремонт изоляции.

5. Прочие работы:

5.1. Удаление с крыш снега и наледей.

5.2. Очистка кровли, чердачных и подвальных помещений от мусора, грязи, листьев.

5.3. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

5.4. Проведение дезинсекции и дератизации чердачных и подвальных помещений

5.5. Еженедельная влажная уборка лестничных маршей и межэтажных площадок в подъездах, мытье окон в местах общего пользования.

5.6. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы

5.7. Обеспечение содержания земельного участка, входящего в состав общего имущества дома ( уборка мусора, кошение травы, облагораживание кустарников)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | Приложение № 3 к договору от |
|  | | | | |
|  | | | | |
|  | |  | |  |
| Тариф на содержание и ремонт жилого помещения на 2017год. | | | | | | | | | |
|  | | | |  |  |  |  |  |  |
|  | | | | |  |  |  |  |  |
|  | Показатели | | стоимость в руб. с.м.кв. | |  |  |  |  |  |
| 1. | Содержание общего имущества дома, итого: | | **13,70** | |  |  |  |  |  |
| 2. | текущий ремонт общедомовых технических устройств | | **1,17** | |  |  |  |  |  |
| 3. | Управление жилым фондом | | **2,49** | |  |  |  |  |  |
| 4. | Вывоз ТБО и КГМ | | **1,62** | |  |  |  |  |  |
|  | итого | | **18,98** | |  |  |  |  |  |
|  |  | |  | |  |  |  |  |  |
|  |  | |  | |  |  |  |  |  |