**Утвержден протоколом общего собрания**

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

**Д О Г О В О Р № \_\_\_**

управления многоквартирным домом (таунхаусом)

г. Нижний Новгород                                                                                       «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТСЖ - Регион», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Солдатова Антона Юрьевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, в лице собственника помещения в многоквартирном доме (таунхаус) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании решения общего собрания собственников от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

**1. Термины, используемые в Договоре.**

**Собственник**- лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

**Пользователь -** юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

**Управляющая компания**- организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке территории.

Перечень обязательных и дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на их общем собрании и указывается в протоколе подписанным (утвержденным) более 50% голосов от числа собственников такого дома.

**Потребитель** - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

**Общая площадь помещения Собственника**- сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2. Общие положения.**

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.);

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующими отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2.4. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

**3. Предмет договора.**

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заданию(ям) собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуется определить перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3. Все работы текущего и капитального характера проводятся Управляющей компанией за счет и в пределах средств Собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений.

3.4. Выполнение п.п. 3.1- 3.3 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

**4. Содержание и ремонт общего имущества.**

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью поддержания сохранности общего имущества и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, в том числе до оформления Собственником в соответствии с действующим законодательством права собственности на принадлежащее ему помещение;

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) осуществляется путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, общих коммуникаций и технических устройств) производится с учетом нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется **Перечнем работ (Приложение № 2 к настоящему Договору).**

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

**5. Права и обязанности Сторон.**

5.1. **Обязанности Управляющей компании:**

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

- выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с **Перечнем работ (Приложение № 2 к настоящему Договору).**

-  оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформление и выдача выписок из домовой книги;

- оформление и выдача справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

- начисление платежей, установленных договором, выставление счетов в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

-  организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

-   ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. На основании обращений Собственников либо лиц, привлечённых Собственниками к выполнению работ по содержанию их имущества, производить начисление в едином платежном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т.д.), являющиеся основанием для начисления указанных платежей.

   5.1.3. Принимать неотложные меры по устранению аварийных ситуаций на наружных инженерных сетях к многоквартирному дому. В случае если общее собрание Собственников не приняло решение об оплате Управляющей компании работ по содержанию и ремонту наружных инженерных сетей, являющихся объектами общего имущества Собственников и не переданных на обслуживание ресурсоснабжающим организациям, Управляющая компания вправе включить Собственникам в единый платежный документ плату за работы по устранению аварийных ситуаций на таких сетях. Размер платы для каждого Собственника рассчитывается исходя из общей стоимости расходов Управляющей компании на устранение аварийной ситуации и доли Собственника в праве на общее имущество.

         5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

5.1.5. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в квартал, по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечение 10-ти дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомление даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и(или) на своем официальном Интернет-сайте**.**

Передача персональных данных собственников и иных официально проживающих в квартирах лиц допускается только по письменному требованию уполномоченных государственных органов либо органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством о защите персональных данных.

5.1.6. Информировать Собственника о порядке предоставления жилищных услуг.

5.1.7.  Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая
выставление счета за оказанные жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

 5.1.8.        Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

 5.1.9.      Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

 5.1.10.     Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.11.                  Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных обоснованных замечаний в работе Управляющей компании.

5.1.12. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по управлению, эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и территории.

5.1.13. В случае принятия Собственниками на их общем собрании решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (данное решение оформляется Протоколом общего собрания собственников) в порядке и на условиях предусмотренных законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», то в этом случае Управляющая организация осуществляет все необходимые действия, направленные на выполнение поручений Собственников, связанных с проведением капитального ремонта, в том числе получение на свой «специальный» расчетный счет денежных средств, выделяемых из соответствующих бюджетов, перечисление их на расчетный счет подрядчиков, выбор подрядной организации, осуществление технического надзора, а также иных действий направленных на выполнение поручений Собственников.

**5.2. Права Управляющей компании:**

5.2.1.      Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к Общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственника о техническом состоянии дома;

5.2.3. Взыскивать с Собственника(ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

5.2.4. Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.6.11. и 6.12. настоящего Договора.

5.2.5. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе плату за вывоз крупногабаритных отходов исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат.

         5.2.6. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая копания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте.

При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии Собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

5.2.7.    Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

**5.3.** **Обязанности Собственника:**

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2.     Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных пунктом 6.10. платежей, в том числе при осуществлении ремонтов.

5.3.3.     Предоставить право Управляющей компании действовать в интересах Собственника по предмету настоящего Договора с учетом необходимости выполнения действующих норм и правил, в том числе правил пользования общего имущества многоквартирного дома.

5.3.4.     Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.5.     Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

-  о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.6.    Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в дневное время (с 9-00 до 21-00) и в иное время в случае аварии (протечки, залива или иной чрезвычайной ситуации), для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.7.    Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

5.3.8.    Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях,
препятствующих оказанию Собственнику(ам) и лицам проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках  настоящего Договора.

5.3.9.    Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

5.3.10.      Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями  настоящего Договора.

5.3.11.      Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и прочих коммуникаций.

5.3.12.      Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.13.      При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

5.3.14. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

5.3.15. Переоборудование и(или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и(или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и(или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организации и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и(или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

 - нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;

- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;

- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;

- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

**5.4. Права Собственника:**

5.4.1. Получать от Управляющей компании информацию об объемах работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения).

5.4.2. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

5.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

**6. Цена и порядок расчетов.**

6.1.     Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

6.1.1. содержание и текущий ремонт общего имущества (обязательные и(или) дополнительные работы по содержанию общего имущества). За работы по капитальному ремонту общего имущества, Управляющая компания вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;

6.1.2. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельному расчету либо по отдельной строке в квитанции-счете). Если отдельно данный платеж в платежных документах, представляемых Управляющей компанией не выделен, а соответствующее решение о проведении капитального ремонта не принято на общем собрании собственников, то по настоящему подпункту оплата не производится.

6.2.          Расчетным периодом является один календарный месяц.

6.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников в зависимости от стоимости работ и услуг, включённых в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании.

6.5. Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора проиндексировать размер платы за содержание, ремонт общего имущества (жилищные услуги) и за управление многоквартирным домом в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по Нижегородской области по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и в соответствии с изменением минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом.

6.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества.

6.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.8. В случае физического износа общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов, достигшего установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивающего безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц Собственники, обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Факт достижения износа общего имущества устанавливается Собственниками многоквартирного дома, Управляющей компанией с отражением этого факта в акте осмотра, а также федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

При уведомлении Управляющей компанией Собственников о необходимости принятия мер по проведению ремонта (текущего, капитального) общего имущества, и в случае непринятия Собственниками многоквартирного дома в течение срока, указанного в уведомлении, соответствующего решения в соответствии с предложением Управляющей компании (объемы работ, сметная стоимость, сроки выполнения), Управляющая компания вправе произвести ремонт (текущий, капитальный) общего имущества без решения Собственников с возмещением расходов по выполнению ремонта за счет Собственников многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете – квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.10. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

**7. Ответственность Сторон.**

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2.    Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3.    Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией с третьими лицами, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору, несет Управляющая компания.

7.4.    При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

 7.5.      Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

(В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством).

7.6. В случае проведения ремонта (текущего, капитального) общего имущества Собственников в соответствии с п. 6.12. Договора Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший вследствие неисполнения Собственниками обязанности по содержанию и ремонту общего имущества (непринятия Собственниками решения, установленного п. 6.12. Договора).

7.7.     Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Порядок осуществления контроля зa выполнением Управляющей компанией её обязательств но настоящему договору**

8.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении запроса от Собственника или инициативной группы, Управляющая компания ежеквартально представляет лицу, указанному в таком запросе, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий квартал.

8.3. Собственник вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

**9. Особые условия**

9.1. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. В регистрации жалобы (заявления) собственнику не может быть отказано. Претензии должны быть рассмотрены Управляющей компанией в течение одного месяца со дня получения претензии.

9.2.    Претензии Управляющей компании, в том числе касающиеся ненадлежащего выполнения обязательств по оплате, должны быть рассмотрены Собственником в течение семи календарных дней со дня их получения.

9.3.    Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в
случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.4.         Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании **тсж–регион.рус**, на страницах Управляющей компании в социальных сетях **https://www.instagram.com/tsgregion/, https://vk.com/tsg.region**

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом или электронной почтой. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное электронной почтой, считается полученным в день отправления.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

**10. Форс-мажор.**

10.1.  Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

 10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**11. Срок действия Договора.**

11.1.     Договор заключается на срок 5 лет.

          11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

          11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

 11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников, выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

            11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

          11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

          11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1- техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложении № 2 - перечень и стоимость обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложение № 3 – калькуляция тарифа.

**12. Реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** | **Собственники**  |
| ООО "УК "ТСЖ-РЕГИОН"ИНН 5262360095КПП 526201001ОГРН/ОГРНИП 1185275062620Расчётный счёт 40702.810.4.42000039270БИК 042202603Банк ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНККорр. счёт 30101.810.9.00000000603 |  |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Солдатов А. Ю. | От собственников**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1

к Договору № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** | **Собственники**  |
|  |  |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Солдатов А. Ю. | От собственников**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

 Приложение №2

к Договору № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ

В СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА УБОРКУ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ И ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № |  Перечень работ |  |
| **Холодный период (с «16» октября по «30» апреля)** |
| 1 | Подметание территории  | 1 раз в сутки |
| 2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. | по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в сутки во время снегопада |
| 3 | Очистка территории от наледи и льда  | по мере необходимости |
| 4 | Посыпка территории противоледными материалами  | по мере необходимости |
| 5 | Протирка указателей улицы и номера дома | по мере необходимости |
| **Теплый период (с «01» мая по «15» октября)** |
| 6 | Уборка газонов | по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |
| 7 | Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см) | по мере необходимости, но не реже 2 раз за сезон |
| 8 | Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха | по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю |
| 9 | Прочистка ливневок | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год |
| 10 | Протирка указателей улицы и номера дома | по мере необходимости |
| 11 | Дезинсекция придомовой территории | 1 раз в год |

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ДОМА И ПОСЕЛКА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № |  Наименование работ | Периодичность исполнения |
| 1 | Проверка технического состояния элементов конструкции здания, поселковых сетей, внешних ограждающих конструкций и инженерных коммуникаций поселка с составлением смет на проведение ремонта. | 2 раза в год |
| 2 | Ведение техдокументации по зданию | Постоянно |
| 3 | Подготовка предложений для собственников по составу и объемам необходимых ремонтов | Постоянно |

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ

В СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № |  Наименование работ | Периодичность исполнения |
| 1 | Круглосуточный прием заявок об авариях на элементах конструкций здания и инженерных коммуникациях | Постоянно |
| 2 | Ведение базы данных заявок | Постоянно |
| 3 | Локализация аварий. Перекрытие задвижек на неисправных трубопроводах канализации и ХВС. Установка хомутов на трубопроводах.  | Постоянно |
| 4 | Учет устранений недостатков и аварий | Постоянно |

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ

В СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ПРОВЕРКУ ДЫМОХОДОВ И ВЕНТКАНАЛОВ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № |  Наименование работ | Периодичность исполнения |
| 1 | Проверка состояния оголовков | 1 разв 6 месяцев |
| 2 | Ведение техдокументации, связанной с проверками.  | По необходимости |
| 3 | Осмотр вентканалов и дымоходов | 1 раз в квартал |

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА РАСЧЕТНО КАССОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ** | Периодичность исполнения |
| 1 | Начисление, сбор и перерасчет платежей | Постоянно |
| 2 | Подготовка платежных документов Собственникам жилых помещений для оплаты за услуги | Постоянно |
| 3 | Ведение бухгалтерского учета и отчетности | Постоянно |
| 4 | Организация начислений платежей за услуги | Постоянно |

УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ В СЧЕТ ПЛАТЫ ЗА ОБСЛУЖИВАНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ ДОМА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование работ | Периодичность исполнения |
| 1 | Проверка технического состояния в водоразборной и водозапорной арматуры. | 2 раза в год |
| 2 | Поиск неисправностей электротехнических устройств: автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. во вспомогательных помещениях (стоимостью до 100 руб.) | 1 раз в год и по отдельным заявкам жителей |
| 3 | Уборка мест складирования мусора | Ежедневно |
| 4 | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации | с 1 мая по 1 сентября |
| 4.1 | Укрепление водосточных труб, колен, воронок; |
| 4.2 | Ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества. |
| 4.3 | Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт |
| 4.4 | Ремонт кровель |
| 5 | Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектами |  |
| 5.1 | Пересадка, вырубка кустарников деревьев; | 1 раз в год |
| 5.2 | Окраска элементов благоустройства | По мере необходимости |

УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование работ | Периодичность исполнения |
| 1 | Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества | Постоянно |
| 2 | Осуществление договорной работы | Постоянно |
| 3 | Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров | Постоянно |
| 4 | Работа с обращениями собственников | Постоянно |
| 5 | Судебная работа | Постоянно |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** | **Собственники**  |
|  |  |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Солдатов А. Ю. | От собственников**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №3

к Договору № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания** | **Собственники**  |
|  |  |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Солдатов А. Ю. | От собственников**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Калькуляция тарифа за содержание и текущий ремонт (в соответствии с перечнем услуг в приложении №2)** | 17,5  |
| Уборку придомовой территории и территории поселка  | 4,39 |
| Обследование технического состояния дома и поселка | 1,17 |
| Аварийно – диспетчерское обслуживание  | 3,29 |
| Проверку дымоходов и вентканалов  | 0,21 |
| Расчетно кассовое обслуживание  | 2,02 |
| Обслуживание инженерных сетей дома  | 2,76 |
| Услуги по управлению МКД  | 2,22 |
| Организация текущей деятельности  | 0,62 |
| Прибыль 5%  | 0,82 |