**Договор № \_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

**г. Челябинск**  **«\_\_\_» сентября 2017 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью "Горизонты",** влице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности б/н от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и собственник квартир по адресу: **г. Челябинск, ул. Петра Столыпина, д. 3, кв. № \_ (S = 69,7 кв.м)** наосновании **акта приема передачи квартиры от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**, именуемые в дальнейшем «Заказчик», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**
2. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.
3. Условия Настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
4. **Предмет договора**
5. Управляющая организация по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату принимает в управление многоквартирный жилой дом, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме и придомовой территории, путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.
6. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имуществав многоквартирном доме…». Дополнительно по настоящему договору оказываются услуги по представлению интересов собственников по предмету настоящего договора, в том числе при заключении договоров, направленных на достижение целей настоящего договора.
7. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в Приложении №1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013г, и изменяется при внесении изменений в соответствующие правила и нормы.
8. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определяются по границе отделения инженерных сетей, являющихся общим имуществом дома, от инженерных сетей собственника помещения, в частности: по системам холодного и горячего водоснабжения – Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков; по системам водоотведения – Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки до первого стыкового соединения; По системам электроснабжения – Управляющая организация несет ответственность за эл.сети и оборудование от внешних границ сетей до отключающего устройства в этажном щите.
9. Управляющая организация не представляет интересы собственников помещений многоквартирного дома при урегулировании разногласий между собственниками и Застройщиком на предмет обнаружения в пределах гарантийного срока, установленного Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…» и договором долевого участия в строительстве, допущенных при строительстве недостатков, скрытых дефектов.
10. Предоставленные по настоящему договору услуги должны соответствовать по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм. Режим предоставления услуг определяется в соответствии с действующими на момент предоставления услуг нормами, для определения норм потребления и тарифов применяются нормативы потребления и тарифы для населения, проживающего в муниципальном жилом фонде, в соответствии с действующими на момент оплаты нормативными актами г. Челябинска.
11. Местом исполнения настоящего договора является место нахождения жилого дома, указанного в преамбуле настоящего договора.
12. **Обязанности Управляющей организации**

Управляющая организация обязана:

1. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц и специалистов оказать указанные в разделе 2 настоящего Договора услуги.
2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством. Обеспечивать предоставление Заказчику за плату необходимых коммунальных услуг в объеме не ниже утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества, надежности и экологической безопасности соответствующих уровню их оплаты и состоянию основных фондов коммунального хозяйства, путем заключения соответствующих договоров и соглашений.
3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по эксплуатации и ремонту дома, санитарному содержанию придомовой территории, в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации, Челябинской области и города Челябинска и условиями настоящего договора. Периодичность проведения работ определяется в соответствии с условиями настоящего договора. Иные решения по проведению данных работ могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. При оплате Заказчиком организовать работу дежурных на первом этаже дома (консьержей).
5. Уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования жилого дома, о плановом отключении, испытании или ином плановом изменении режима работы инженерных сетей жилого дома письменно путем размещения объявления на подъезде дома, в котором расположено жилое помещение.
6. При причинении имущественного вреда третьим лицам по причинам, не зависящим от Управляющей организации, по заявлению Заказчика составить акт, в котором зафиксировать размер и характер повреждений, причину причинения вреда.
7. По заявке Заказчика устранять повреждения санитарного, технического и иного оборудования в жилом помещении за дополнительную плату или бесплатно в соответствии с действующими нормативными актами. Порядок оказания платных услуг, цены и тарифы на эти услуги определяются Управляющей организацией самостоятельно и могут быть изменены в одностороннем порядке.
8. Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 1 (первого) числа текущего месяца за предыдущий месяц. Начислять все виды льгот, субсидий, компенсаций предусмотренных действующим законодательством, при условии предоставления всех соответствующих документов в органы социальной защиты и Управляющей организации. Производить сбор установленных в договоре платежей.
9. Предоставлять ежегодно Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала текущего года.
10. **Обязанности Заказчика.**

Заказчик обязан:

1. **Своевременно, в соответствии с условиями настоящего договора, вносить плату за оказанные услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных договором платежей.**

 В случае возникновения задолженности погасить долг в полном объеме в течение месяца, следующего за месяцем, когда долг был образован. Данный пункт считается соглашением сторон о погашении задолженности.

1. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не прошел поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.
2. Сообщать показания приборов учета электро- и водопотребления по телефонам: (225-34-58, 8-912-40-131-28) или на сайт Управляющей организации (укгоризонты.рф) или эл.почту (E-mail: ukgorizonty@mail.ru) ежемесячно в срок с 05 по 15 число. В случае не предоставления Заказчиком или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета электро- и водопотребления, расчет размера платы коммунальных услуг будет произведен с использованием нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Заказчиком или иными Пользователями сведений о показаниях приборов учета.
3. Ежегодно, в конце отчетного года делать сверку по показаниям приборов учета электро- и водопотребления.
4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:
* о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Заказчиком и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору.
* о смене владельца, собственника (сообщить Ф.И.О. нового владельца или собственника и дату вступления его в свои права, представить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника или владельца).
1. При смене собственника помещения, для получения справки об отсутствии задолженности для предоставления в регистрирующий орган после проведения перерасчета заказчик обязан оплатить жилищные и коммунальные услуги до момента прекращения переоформления прав на квартиру.
2. Использовать жилое помещение только для проживания, места общего пользования и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав третьих лиц.
3. Своевременно извещать Управляющую организацию о выявленных неисправностях, обеспечить в дневное время (в случаях аварий и в ночное) доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
4. Закрывать декоративными панелями, части внутренних трубопроводов только при условии, что при необходимости любая часть трубопровода может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу декоративной панели и согласовании с Управляющей организацией (Заказчик освобождает трубопроводы от панелей самостоятельно).
5. Возмещать Управляющей организации материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе ущерб, связанный с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, ущерб, связанный с необходимостью производства ремонтных работ, в установленном законом порядке.
6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и др. местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.
7. Не допускать выполнения в квартире работ, иных действий, приводящих к порче жилых помещений, нарушению конструктивных элементов здания либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания в других жилых помещениях.
8. Пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами лишь при условии их громкости, не нарушающей покоя жильцов дома с 22.00 до 8.00 часов.
9. Не допускать слив теплоносителя из систем и приборов отопления и (или) его использование на бытовые нужды.
10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
12. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего жилого помещения.
13. Своевременно вносить изменения в документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта на дом.
14. Без согласования с Управляющей организацией Заказчик не имеет право совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
15. В случае обнаружения допущенных при строительстве недостатков, в том числе скрытых дефектов, в пределах гарантийного срока, установленного Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…» и договором долевого участия в строительстве, собственник помещения обращается к Застройщику для устранения выявленных недостатков и скрытых дефектов. Кроме того, при обнаружении вышеуказанных недостатков и дефектов, собственник помещения обязан составить акт совместно с представителем Управляющей организации.
16. Соблюдать правила пожарной безопасности. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
17. **Права Заказчика**
18. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.
19. Устанавливать в квартире приборы учета электро- и водопотребления, аттестованные в установленном порядке, за свой счет, при этом плата за перечисленные услуги производится по показаниям приборов.
20. Требовать устранения в установленном порядке недостатков в предоставлении коммунальных услуг.
21. Предъявлять претензии и иски о взыскании убытков, связанных с обнаружением допущенных при строительстве дефектов (недостатков), в том числе скрытых дефектов, выявленных в период гарантийного срока объекта, установленного Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…» и договором долевого участия в строительстве, к Застройщику.
22. Закрывать декоративными панелями, части внутренних трубопроводов только при условии, что при необходимости любая часть трубопровода может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу декоративной панели и согласовании с Управляющей организацией, при этом Заказчик освобождает трубопроводы от панелей самостоятельно.
23. **Заказчик может обратиться в органы местного самоуправления и Управляющую организацию для согласования таких работ как:**
* **дополнительное остекление лоджий, балконов, влекущее за собой значительное изменение фасада;**
* **изменение планировки квартиры;**
* **изменение электрической разводки внутри квартиры;**
* **изменение инженерных сетей, в том числе замена тепло приборов, регулирующей и запорной арматуры, установка дополнительных секций отопительных приборов;**
* **установка, подключение в сеть, использование электроприборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, мощностью превышающие технические возможности внутри домовой электрической сети либо не и имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.**
1. **Права Управляющей организации**
2. Прекратить (ограничить) оказание услуг без предварительного уведомления Заказчика в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению или ликвидации аварии, при угрозе жизни и безопасности людей, а так же по указанию снабжающих и контролирующих организаций.
3. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Заказчика в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.
4. Приостанавливать или ограничивать оказание любых услуг по договору, в случаях нарушения Заказчиком и членами его семьи, взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения, обязательств по оплате услуг (наличия задолженности по оплате предоставленных услуг свыше 3 (трех) месяцев) по содержанию и ремонту общего имущества дома, услуг управления и коммунальных услуг.
5. Налагать на заказчика штрафные санкции, в соответствии с условиями раздела 8 (восемь) настоящего договора.
6. Выносить предписания Заказчику или иным Пользователям помещения, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.
7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб последних, а также организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком или иным пользователем помещения, производить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
8. Вносить изменения в расчеты оплаты за техническое обслуживание и коммунальные услуги с введением в действие новых ставок и тарифов, утвержденных в установленном порядке, с оповещением Заказчика в порядке, установленном п. 7.5 настоящего договора.
9. Использовать общее имущество многоквартирного жилого дома для достижения целей настоящего договора, при согласовании с собственниками помещений в соответсветствии со ст. 44 ЖК РФ.
10. Взимать плату за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения с лиц, осуществляющих строительство и (или) реконструкцию, перепланировку, если данные действия повлекут за собой увеличение потребляемой нагрузки здания.
11. **Платежи по договору**
12. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках договора за следующие услуги:
	* платеж за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, иные платежи в соответствии с условиями заключенных Управляющей организацией договоров в целях содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме).
	* платеж за коммунальные услуги.
13. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на 1 кв.м. и приравнивается к размеру платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, который устанавливается в соответствии с Решением Челябинской городской Думы.
14. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, численности проживающих, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), тарифов для населения, определенных в установленном законодательством порядке. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется нормативами потребления. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.
15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг (в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г.)
16. Расчетный период для оплаты устанавливается в один календарный месяц. Оплата предоставленных услуг производится до 10 числа месяца, следующего за прожитым. Оплата осуществляется по «Системе город» и в отделениях банков, подключенных к "Системе Город" (без комиссионного сбора). В случае задержки оплаты услуг по настоящему договору, с Заказчика взимается пеня в размере, установленном действующим законодательством.
17. Изменение цен и тарифов осуществляется в установленном законодательством порядке, в т.ч. при изменении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, установленного Решением Челябинской городской Думы.

Об изменении цен и тарифов на коммунальные услуги Заказчик уведомляется органами, устанавливающими тарифы, в местной печати.

 Цены и тарифы, определяемые Управляющей организацией самостоятельно, доводятся до сведения Заказчика путем размещения информации на стенде в Управляющей организации, по адресу: г.Челябинск, ул. Петра Сумина, д.8.

7.6. Не использование Заказчиком или иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за услуги, за период временного отсутствия граждан по месту регистрации.

7.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

**8.Ответственность сторон.**

1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями в границах эксплуатационной ответственности, определенной в п. 2.4 настоящего договора, в порядке и размерах, устанавливаемых действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
2. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушения качества и сроков оказания услуг, если докажет, что они произошли вследствие непреодолимой силы, по вине Заказчика или третьих лиц.
3. Применение мер ответственности не освобождает стороны от исполнения обязательств.
4. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам, в результате несогласованной перепланировки или переустройства помещения.
5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, (не) зарегистрированных с нарушением установленного порядка, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе обратиться в контролирующие органы.

**9. Заключение, изменение и расторжение договора.**

1. Условия настоящего договора применяются к отношениям сторон с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года. Договор считается заключенным с момента подписания сторонами.
2. Оплата Заказчиком платежей по счету-квитанции, как и подписание настоящего договора, является свидетельством согласия Заказчика с условиями настоящего договора, а также внутренних правил и положений, регулирующих деятельность управляющей организации.

9.3 Настоящий договор действует в течении пяти лет с момента заключения. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4 Изменение и дополнение в настоящий договор допускается по согласованию сторон, и оформляются дополнительным письменным соглашением, за исключением случаев изменения цен и тарифов на оказываемые услуги, случая прекращения оказания услуг по договору при просрочке оплаты или при неисполнении обязанностей, определенных действующим законодательством и разделом 4 настоящего договора. Изменение цен и тарифов производится в соответствии с п. 7.6 настоящего договора.

* 1. **Прочие условия.**
1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
2. Все письменные уведомления, предусмотренные договором, направляются по адресам, указанным в договоре, заказной почтой с уведомлением о вручении, либо телеграфом, либо вручаются лично под расписку. В случае, если уведомление не получено Стороной по причине смены адреса, указанного в договоре, о которой другая Сторона не была уведомлена, уведомление считается полученным с даты его отправки, независимо от фактического его получения.
3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру хранится у каждой из сторон.

**11.Реквизиты сторон**

**Управляющая организация: Заказчик:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Горизонты»**ИНН 7453278350 КПП 745301001454000, г.Челябинск, ул. Петра Сумина, д.8, оф.7р/сч 40702810272000008487кор/сч 30101810700000000602 БИК 047501602Челябинской отделение № 8597 Сбербанка России г. ЧелябинскE-mail: ukgorizonty@mail.ruСайт: укгоризонты.рфТел./факс: 225-34-59**Представитель** **по доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **ФИО:** Паспорт Адрес регистрации: Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел:  |
| Кол-во проживающих: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С правилами внутреннего распорядка и пользования жилым помещением, перечнем работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ознакомлен  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |