**Договор № \_\_\_\_\_\_\_ об оказании услуг и выполнении работ**

**по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_\_ по улице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Кувшиново Тверской области**

г. Кувшиново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛ» именуемое в дальнейшем "Организация ", в лице генерального директора **Данченко Ольги Николаевны,** действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственник/наниматель помещения № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу г.Кувшиново, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. №\_\_\_\_\_\_\_

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

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

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

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем “Собственник”, с другой стороны, именуемые совместно "Стороны", заключили настоящий Договор об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Кувшиново (далее - "Договор").

1.**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**.

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем.

1.2.Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201 года (Протокол №\_\_\_\_\_\_\_ собрания Собственников является обязательным Приложением к Договору)

1.3. «Организация» принимает на себя обязательство выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии **с** Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170, с п.п.1.2. ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ №290 от 03 апреля 2013 года в пределах средств, начисленных, предъявленных к оплате и полученных от Собственников. Перечень работ и услуг указан в Приложении №1 к настоящему Договору. Все виды работ и (или) услуг, не вошедшие в Приложение №1 к настоящему договору, оплачиваются собственниками дополнительно.

1.4. Состав общего имущества МКД, которое будет являться объектом содержания, технического обслуживания и текущего ремонта, а также внешние границы эксплуатационной ответственности определены на основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 и указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. Границей эксплуатационной ответственности между «Организацией» и Собственниками жилых/нежилых помещений является:

- по строительным конструкциям со стороны Собственника – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

– на системах отопления, холодного водоснабжения, газоснабжения со стороны «Организации» - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, газа и бытовые газовые плиты не принадлежат к общему имуществу дома;

– на системе канализации со стороны «Организации» - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает «Организация», остальное оборудование - Собственник;

– на системе электроснабжения со стороны «Организации» - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный электросчетчик, электроплита не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает «Организация». Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник.

1.6. Общая характеристика МКД на момент заключения настоящего Договора:

Общая характеристика МКД на момент заключения настоящего Договора:

адрес МКД г. Кувшиново ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Кадастровый номер МКД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

серия, тип постройки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

материал стен – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

год постройки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

этажность - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

количество квартир -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

площадь застройки- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

общая площадь жилых помещений -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м общая площадь нежилых помещений (лестничные клетки) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

уборочная площадь лестниц-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

год последнего капитального ремонта – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ годы.

1.7. Стороны подтверждают, что с момента вступления в силу настоящего договора, все другие договоры того же предмета, договоры управления, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считать прекратившими свое действиями.

1.8. Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за дополнительную плату в рамках действующего законодательства или собственниками самостоятельно.

1.9. Предоставление услуг по настоящему договору осуществляется в пределах фактически собранных средств.

1.10. Отношения, связанные с надлежащим исполнением Собственниками помещений обязанностей по содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилых помещений, регулируются нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, Правилами пользования жилыми помещениями от 21.01.2006г. №25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями), другими законодательными и нормативными актами Российской Федерации, регулирующими данные вопросы, и положениями настоящего Договора.

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

В своей деятельности Организация и Собственник руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, иными действующими правилами и нормами в области жилищного законодательства РФ.

**2.1. «Организация» обязана:**

2.1.1. Осуществлять содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в МКД в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170, с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с перечнем, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен общим собранием Собственников с учетом рекомендаций «Организации».

2.1.3. Проводить осмотр общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации с последующим доведением результатов осмотров до Собственников с целью внесения работ по устранению несоответствий в дополнительные соглашения к Договору.

2.1.4. По результатам осмотров общего имущества МКД, которые должны проводиться не менее 1 раз в год, составлять планы-графики текущих ремонтов, подготовки жилищного фонда и инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях в соответствии с перечнем работ, указанных в Приложении №1. Если в результате проведения осмотра выявлено что, необходимо выполнить работы не указанные в Приложении №1 к настоящему Договору, «Организация» обязана уведомить об этом Собственников.

2.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание граждан с целью своевременного поступления информации от Собственников (Пользователей) помещений о необходимости устранения неполадок, либо техническом обслуживании в находящемся на содержании общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.6. Предупреждать Собственников (Пользователей) помещений о прекращении или ограничении предоставления услуг в случае возникновения аварийных ситуаций, проведения ремонтных работ с указанием сроков выполнения работ.

2.1.7. Рассматривать заявления и жалобы Уполномоченного или Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести их учет. В течение 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления Уполномоченного или Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу. В течение 30 рабочих дней со дня получения жалобы информировать Уполномоченного или Собственника о принятых мерах по выполнению заявления или жалобы

2.1.8. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением(ями) в МКД, время доступа в помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения(й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.9. Вести лицевые счета Собственников жилых помещений в МКД. Своевременно, не позднее 3 числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять им к оплате платежный документ за жилое помещение через почтовый ящик.

2.1.10. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. Ежемесячно представлять на согласование (подпись) Уполномоченному акты выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.1.11. В течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в письменной форме отчет о выполнении настоящего Договора. Отчет должен содержать информацию о поступлении и расходовании денежных средств Собственников, подробный перечень выполненных работ по Договору за отчетный период. В случае предполагаемого расторжения Договора отчет предоставлять не позднее, чем за один месяц до расторжения или истечения срока действия настоящего договора. Отчет предоставляется на рассмотрение общего собрания Собственников помещений, в случае проведения общего собрания в заочной форме отчет доводится до каждого Собственника через Уполномоченного.

2.1.12. Вести и хранить техническую документацию на МКД, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.13. В случае расторжения, прекращения или не продления настоящего договора МКД передать техническую документацию на МКД, произвести сверку взаиморасчетов с Собственниками, а также перечислить полученные и неизрасходованные по настоящему договору средства на расчетный счет вновь выбранной организации или Собственника, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, или товарищества собственников жилья.

2.1.14. Плату за содержание и ремонт жилого помещения предлагать в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД путем проведения [общего собрания](http://gkh1.ru/encyclopedia/obshchee_sobranie_mnogokvartirnogo_doma/obshchee_sobranie_sobstvennikov_mnogokvartirnogo_doma_/) собственников МКД, в порядке, установленном ст.45-48 Жилищного кодекса РФ.

**2.2. Собственники/наниматели жилых/нежилых помещений обязаны:**

2.2.1. Соблюдать Правила проживания и содержания общего имущества дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.2.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.2.3. Предоставлять возможность представителям «Организации» своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого их в занимаемое Собственником помещение.

2.2.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу «Организации» о неисправностях сетей, оборудования, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению и сообщать по тел. \_\_4-63-29\_\_\_\_ \_\_\_ (в рабочее время с 8:00 до 17:00) или по тел. 8-919-069-33-77 (в вечернее время, в выходные, праздничные дни).

2.2.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым «Организацией». Не использование Собственником (Пользователем) жилого помещения не является основанием для не внесения платы за жилое помещение (ст. 155 ЖК РФ).

2.2.6. При отчуждении жилого (нежилого) помещения в МКД сообщить «Организации» о переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение другому Собственнику.

2.2.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД без согласования с «Организацией»;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления);

в) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в МКД;

г) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе в связи с работами, связанными с ремонтом в помещениях Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

2.2.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

2.2.9. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла без согласования с «Организацией», за исключением аварийных ситуаций.

2.2.10. Ознакомить лиц, пользующихся помещением Собственника в МКД, с данными требованиями.

3. **ПРАВА СТОРОН.**

**3.1. Организация имеет право:**

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Выполнять своими силами или определять исполнителей (подрядчиков) для оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных работ и услуг.

3.1.2. Предъявлять требования к Собственникам/нанимателям помещений по своевременному внесению платы за жилое помещение. В случае задолженности по указанным платежам свыше трех месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.1.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния элементов систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения, относящихся к общему имуществу МКД, а в помещениях Собственника - поставив последнего в известность о дате и времени проверки.

3.1.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Пользователем) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния общего имущества МКД и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.5.Проводить осмотры жилых помещений МКД с целью проверки выполнения Собственниками помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25, имея на то основание, а также иных правил и норм действующего законодательства РФ. В случае нарушения вышеуказанных в настоящем пункте Правил и норм, выдавать предписания для устранения Собственником помещения выявленных нарушений.

3.1.6. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором, в том числе услуги по ремонту жилого помещения Собственника, монтажу оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.1.7.Выполнять за дополнительную плату, при условии решения общего собрания собственников, следующие дополнительные поручения, а именно вести от имени Собственников любые, связанные с общими интересами Собственников МКД гражданские и административные дела во всех судах общей юрисдикции, арбитражных судах всех инстанций, судебных участках мировых судей, во всех муниципальных, общественных, административных, правоохранительных и других организациях любой инстанции, службе судебных приставов, со всеми правами, какие представлены по закону истцу, ответчику , третьему лицу, в связи с чем подавать исковые заявления, жалобы , ходатайства и другие документы с правом подачи и подписания исковых заявлений, заявления об обеспечении иска, ходатайства об отзыве искового заявления, жалоб, заявлений в порядке особого производства, участвовать в административном и исполнительном судопроизводстве, а также по делам, возникающим из публичных правонарушений, знакомиться с материалами дела, делать выписки, подавать и подписывать заявления о изменении предмета и основания иска, окончания дела миром, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, получать исполнительный лист, предъявлять исполнительный лист к взысканию, работать с судебными приставами-исполнителями, обжаловать действия судебных приставов-исполнителей, требовать принудительного исполнения судебного решения, подавать, получать и подписывать от имени Собственников все необходимые справки, документы и заявления, оплачивать все необходимые расходы, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением указанных поручений. 3.1.8..Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

**3.2. Собственники имеют право:**

3.2.1. Устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД решением общего собрания Собственников.

3.2.2. На своевременное и качественное выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.2.3. На снижение платы за содержание и текущий ремонт в случае их некачественного, неполного или несвоевременного выполнения в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.4. Собственник вправе поручать другим лицам внесение платы за услуги «Организации» вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, осуществлять предварительную оплату услуг Управляющей организации в счет будущих месяцев.

3.2.5. Собственник имеет право:

а) получать сведения о состоянии расчетов по оплате услуг «Организации» (лично или через своего представителя);

б) получать информацию о приостановлении предоставления коммунальных услуг в результате проведения ремонтных работ на внутридомовых инженерных сетях и о сроках выполнения указанных работ.

**3.3. Уполномоченный представитель Собственников имеет право:**

3.3.1. Контролировать работу и выполнение обязательств «Организации» по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных «Организацией», в рамках исполнения настоящего Договора.

3.3.2. Подписывать акты выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Подписывает акты о нарушении качества оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, неподписанные Акты выполненных работ, другие финансовые документы по содержанию и текущему ремонту МКД оплате не подлежат.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

4.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством.

4.2. **Ответственность Собственника помещения:**

4.2.1. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.2.2. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут собственники помещений многоквартирного дома, пропорционально доле собственности квартиры, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба, согласно решению общего собрания собственников.

4.2.3. В случае необеспечения доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации), собственник несет полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

4.2.4. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед Организацией и третьими лицами за действиями граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

4.2.5. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования устанавливается комиссионно представителями собственника и Организации.

4.3. **Ответственность «Организации»:**

4.3.1. « Организация» несет ответственность в виде:

а) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника в результате выполнения «Организацией» действий, связанных с исполнением/неисполнением настоящего договора, если Собственник докажет данный факт;

б) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.

4.3.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы по содержанию имущества многоквартирного дома Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

4.3.3. «Организация» не несет ответственности за все виды ущерба и убытков, возникших не по ее вине или не по вине ее работников.

4.3.4. «Организация» освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании и текущем ремонте мест общего пользования, возникших до заключения настоящего Договора, а так же из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.3.5. В случае выполнения принятых по настоящему Договору обязательств посредством подрядчиков «Организация» несет перед Собственником ответственность за убытки, причиненные подрядчиками при исполнении договора, а так же за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

4.3.6. «Организация» несет материальную ответственность за несвоевременный возврат неиспользованных средств Собственнику в случае прекращения договора или решения собственников в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы долга.

4.3.7. В случае, если собственник помещения без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку систему внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, Организация освобождается от ответственности за их эксплуатацию, устранения аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам.

**5.РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.**

**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.**

5.1. Размер платы за работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома установлен Собственниками на основании Перечня работ и услуг, утвержденного на общем собрании Собственников помещений МКД и являющегося обязательным Приложением к Договору.

5.2. Оплата Собственником/нанимателем оказываемых Организацией услуг по настоящему Договору включает в себя: плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, в том числе техническое обслуживание и текущий ремонт, содержание придомовой территории без ТБО и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_\_\_\_ коп.)** за 1 м2 общей площади жилых и (или) нежилых помещений **( в том числе – аварийно-техническая служба – \_\_\_\_\_\_\_\_ руб. и услуги (работы) по управлению МКД – \_\_\_\_\_ руб.)**

Размер платы определяется с учетом перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома Приложение №1.

5.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным календарному месяцу.

5.4. Плата за работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома вносится Собственниками (Пользователями) жилых и (или) нежилых помещений ежемесячно в соответствии с платежными документами, предъявленными «Организацией». Плата устанавливается для каждого Собственника (Пользователя) как произведение размера платы, предусмотренной п.5.2. Договора, на общую площадь жилого и (или) нежилого помещения Собственника (Пользователя).

5.5. Срок оплаты дополнительных работ и услуг Собственниками (Потребителями) жилых и (или) нежилых помещений устанавливается в течении 30 дней со дня выполнения работ, услуг. После превышения сроков оплаты производится начисление пени за несвоевременную оплату работ и услуг в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от несвоевременной или не полностью выплаченной платы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической оплаты включительно, и предъявляется Потребителям.

5.6. Изменение размера платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме, производится в соответствии с ч.7 статьи 156 Жилищного кодекса РФ по предложению «Организации» не чаще 1 раза в год, на основании уведомления об изменении тарифа за содержание и ремонт одного квадратного метра общего имущества многоквартирного дома, не менее чем за 30 дней до окончании срока действия Договора. Решение об изменении тарифа и размере тарифа принимают Собственники путем голосования на общем собрании.

5.7. При предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, «Организация» производит изменение размера платы за жилищные услуги в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

5.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

5.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.10. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Организации» обеспечить предоставление ему платежных документов.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, кроме работ согласно Приложения №1, Собственники на общем собрании определяют их перечень и количество, что является обязательным для исполнения организацией. Если эти работы не укладываются в годовой расчет платы за ремонт и содержание, то Собственники или изыскивают недостающие денежные средства, или переносят их исполнение на следующий год. Данная стоимость включается отдельной строкой в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

5.12. Оплата капитального ремонта общего имущества в МКД проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается с учетом предложений регионального оператора, который определяет сроки проведения капитального ремонта, необходимые объемы работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные 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.

5.13. Собственники МКД не отвечают по финансовым обязательствам «Организации», солидарно, как и «Организация» не отвечает по финансовым обязательствам Собственников.

5.14. Плата за жилое (нежилое) помещение в пределах данного договора изменяется один раз в год и приходится на 1 января каждого года . Увеличение платы по договору не более чем на 9% на очередной год.

5.15. Оплата коммунальных услуг осуществляется Собственником непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

**6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. В целях контроля за исполнением настоящего Договора «Организация» предоставляет на общее собрание Собственников помещений МКД ежегодный отчет о выполнении условий Договора. Отчет предоставляется до 1 апреля за прошедший финансовый год.

6.2. В целях осуществления текущего контроля за исполнением Договора Собственники вправе:

а) получать от «Организации» не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от «0рганизации» устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

г) участвовать в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования в целях подготовки предложений по их ремонту;

д) направлять в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения с целью выявления дефектов проверки полноты и своевременности их устранения; претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником или Уполномоченным в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в «Организации»; в течение 30 календарных дней с даты получения претензии (жалобы) «Организация» направляет Собственнику или Уполномоченному ответ об удовлетворении жалобы либо отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

е) составлять акты о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п п. 6.3-6.4 настоящего раздела Договора;

ж) инициировать созыв внеочередного общего собрания Cобственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и отсутствия реагирования «Организации» на обращения Собственников, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Организации»;

6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом МКД лиц, общему имуществу Собственников помещений в МКД, а также по требованию «Организации», Уполномоченного либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания «Организацией» или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт нарушения условий Договора составляется комиссионно. В составе комиссии должно быть не менее трех человек, включая представителей «Организации», Уполномоченного, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом МКД, свидетелей (соседей). Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом МКД; описание (при наличии возможности – их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику или Уполномоченному под расписку.

6.5. Собственник дает свое согласие на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием суммы оплаты на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

6.6. Информация от Организации размещается на информационных стендах (досках) и дверях подъездов многоквартирного дома (в т.ч. отчеты, предложения, уведомления об изменениях условий договора и пего расторжении).

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров и (или) подлежат разрешению в претензионном порядке в течение 30 дней с момента регистрации претензии. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем обязательного составления дополнительного соглашения. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.3.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственников при принятии общим собранием Собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления, о чем «Организация» должна быть предупреждена не позднее, чем за 30 дней до прекращения срока действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников;

7.3.2. По инициативе «Организации», если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые «Организация» не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению.

7.3.3. По соглашению Сторон.

7.3.4. В случае ликвидации «Организации», если не определен ее правоприемник.

7.3.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.4. «Организация» за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД Уполномоченному.

7.5. Независимо от причин расторжения Договора Собственники и «Организация» обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственник возмещает «Организации» затраченные средства на содержание, текущий ремонт и аварийное обслуживание общего имущества дома в полном объеме на дату расторжения настоящего договора. «Организация» остаток неиспользованных средств перечисляет на указанный Уполномоченным счет.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между «Организацией» и Собственниками.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Срок действия настоящего Договора один год и вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «\_\_\_\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_\_\_ г.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.3. Пролонгация настоящего договора осуществляется на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме на срок, утвержденный данным решением без внесения изменений в настоящий договор.

8.4. В случае решения общего собрания Собственников МКД о непродлении/расторжении настоящего договора, настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в решении общего собрания Собственников.

8.5. О своем решении Собственники должны письменно уведомить «Организацию» за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего договора.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. Настоящий Договор составлен на 8 листах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

– Приложение № 1 «Перечень выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников многоквартирного дома по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_\_\_ г. Кувшиново»

– Приложение № 2 «Состав общего имущества Собственников многоквартирного дома

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Кувшиново, в отношении которого будет осуществляться деятельность обслуживающей «Организации»

**10. ФОРС-МАЖОР.**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными

средствами при их наступлении.

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.

**11 . РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Собственник/Наниматель**

**ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан: «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Кем:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Зарегистрирован (адрес): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

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

**«Организация»**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛ»**

172110, Тверская обл., г. Кувшиново, ул. Октябрьская, д. 55

ИНН 6929005598 КПП 692901001

ОГРН 1146915000550

Р/с 40702810500000001186 в ОАО КБ «Торжокуниверсалбанк»

К/с 30101810000000000751

БИК 042854751

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Н. Данченко

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

М.п.

**Приложение №1 к Договору №\_\_\_\_\_\_**

**об оказании услуг и выполнении работ**

**по содержанию и текущему ремонту**

**общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_**

**по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Кувшиново**

**Тверской области**

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

г. Кувшиново «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛ» именуемое в дальнейшем "Организация ", в лице генерального директора **Данченко Ольги Николаевны,** действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственник/наниматель помещения № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу г.Кувшиново, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. №\_\_\_\_\_\_\_

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

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

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

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем “Собственник”, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», настоящим Приложением определили:

**Перечень выполняемых работ**

**по содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Кувшиново.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование и состав работ | Периодичность |
| 1. | Проведение общего технического осмотра при подготовке к сезонной эксплуатации с составлением Актов осмотров | Апрель-май |
| 2. | Укрепление выходов вентиляционных труб на кровле. | По мере необходимости |
| 3. | Частичный ремонт кровли. | По мере необходимости |
| 4. | Ремонт просевшей отмостки | По мере необходимости |
| 5. | Уплотнение входных дверей, замена разбитых стекол окон в подъездах. | 1 раз в год при подготовке к ОЗП |
| 6. | Прочистка засоренных вентиляционных каналов. | По мере необходимости |
| 7. | Консервация, расконсервирование системы отопления. | 1 раз в год при подготовке к ОЗП |
| 8. | Ремонт системы отопления. | 1 раз в год при подготовке к ОЗП |
| 9. | Промывка трубопроводов системы внутридомового отопления и ревизия запорной арматуры. | 1 раз в год при подготовке к ОЗП |
| 10. | Испытание трубопроводов системы  внутридомового отопления. | 1 раз в год при подготовке к ОЗП |
| 11. | Проведение частичных технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и  электротехнических устройств:  ▪ проверка наличия тяги вентиляционных каналах и газоходах;  ▪ ремонт и укрепление дверей;  ▪ уплотнение сгонов;  ▪ прочистка внутренней канализации;  ▪ набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;  ▪ укрепление трубопроводов;  ▪ проверка канализационных вытяжек;  ▪ мелкий ремонт теплоизоляции;  ▪ устранение мелких неисправностей электропроводки;  ▪ смена выключателей | Не реже 2 раз в год |
| 12. | Проверка заземления оболочки электрических кабелей. | 1 раз в год |
| 13. | Измерение сопротивления изоляции на эл. сетях. | 1 раз в год |
| 14. | Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового  газопровода. | 1 раз в три года |
| 15. | Прочистка канализационных вытяжек. | 1 раз в год |
| 16. | Удаление с кровли снега, наледей,  очистка кровли от мусора, грязи, листьев. | По мере необходимости |
| 17. | Устранение аварий на системах водоснабжения, канализации, теплоснабжения,  газоснабжения, энергоснабжения  (аварийно - диспетчерское обслуживание):  ▪холодное водоснабжение**-**устранение течи вентилей и аварийных участков трубопроводов на общедомовых сетях водоснабжения, установка бандажей на трубопроводе.  ▪канализация **-** прочистка засора участков канализационных труб до первого колодца.  ▪система отопления **-** установка бандажей на трубопроводах отопления, устранение течи вентилей на трубопроводах стояков отопления на общедомовых сетях теплоснабжения.  ▪электроосвещение **-** замена предохранителей, эл. пробок и плавких вставок в главном и этажных распределительных щитах. | Круглосуточно |
| 18. | Уборка земельного участка, входящего в  состав общего имущества МКД:  ▪ выкашивание газонов  дополнительные услуги:  . очистка проезжей части тротуара от снега | 2 раза в сезон  По заявкам |
| 19. | Работы и услуги по управлению МКД:  ▪ оформление, хранение, ведение, технической документации жилого дома и плана земельного участков  ▪ осуществление регистрационного учета граждан, выдача справок с места жительства, о составе семьи  ▪ канцелярские расходы на оформление договоров, дополнительных соглашений, уведомлений собственникам  ▪ содержание расчетно-кассового отдела; доставка платежных документов  ▪ прием заявок, предложений, жалоб и работа с ними  ▪ отчетность перед собственниками помещений  ▪ ведение делопроизводства и архивного хранения документов  ▪ оплата государственных пошлин за участие предприятия в судебных процессах  ▪ взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными инспекциями, финансовыми организациями и др. органами |  |
| 20 | содержание контейнерных площадок:  • Расчистка подъездных путей и обеспечение свободного подъезда к контейнерной площадке  • Содержание контейнеров в пригодном для эксплуатации состояния (ремонт и замена контейнеров на исправные)  • Ремонт и обустройство контейнерной площадки (ремонт ограждений, основания площадки)  • Дезинфекция контейнеров  • Очистка контейнеров от грязи, льда, атмосферных осадков | по необходимости  по необходимости  по необходимости  летний период  по необходимости |
| 21 | Прочие работы по Договору. | По согласованию с собственниками |

Настоящее Приложение составлено на 3 листах и является неотъемлемой частью Договора №\_\_\_\_\_\_ на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Кувшиново Тверской области от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года.

**Собственник/Наниматель**

**ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

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

**«Организация»**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛ»**

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Н. Данченко

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

М.п.

**Приложение №2 к Договору №\_\_\_\_\_**

**об оказании услуг и выполнении работ**

**по содержанию и текущему ремонту**

**общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_**

**по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Кувшиново**

**Тверской области**

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

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛ» именуемое в дальнейшем "Организация ", в лице генерального директора **Данченко Ольги Николаевны,** действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственник/Нанаматель помещения № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв. метров, расположенного в многоквартирном доме по адресу г.Кувшиново, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. №\_\_\_\_\_\_\_

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

(фамилия, имя, отчество или наименование собственника)

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

(правоустанавливающий документ, его номер, дата)

именуемый в дальнейшем “Собственник”, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», настоящим Приложением определили:

**Состав общего имущества Собственников**

**многоквартирного дома №\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. Кувшиново.**

**в отношении которого осуществляется деятельность организации.**

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные и технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) кровля;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, ограждающие несущие конструкции);

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

2. В состав общего имущества включаются **внутридомовые инженерные системы** **холодного водоснабжения и газоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается **внутридомовая инженерная система** **водоотведения**, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе, в том числе общедомовой водосчетчик.

4. В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, в том числе общедомовой счетчик тепловой энергии.

5. В состав общего имущества включается **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомового приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 6 настоящего Приложения, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6.Земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами озеленения и благоустройства.

7. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Настоящее Приложение составлено на 2 листах и является неотъемлемой частью Договора №\_\_\_\_\_ на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Кувшиново Тверской области от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ года.

**Подписи сторон:**

**Собственник/Наниматель**

**ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

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

**«Организация»**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УНИВЕРСАЛ»**

Ген. директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.Н. Данченко

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

М.п.