**Договор**

**управления многоквартирным домом**

г. Омск «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны и ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт №\_\_\_\_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., являясь собственником квартиры №\_\_\_\_\_\_, корпус\_\_\_\_\_\_расположенной по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Омске, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.

2.Условия и содержание настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме.

1. **ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Многоквартирный дом –** индивидуально-определенное здание, расположенное на земельном участке в установленных границах, состоящее из квартир, а также помещений вспомогательного использования (общего имущества), предназначенных для удовлетворения собственниками помещений и лиц, пользующихся помещениями в доме, бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таковом здании.

**Собственник** – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**Состав общего имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Коммунальные услуги** – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., и включает в себя:

* уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе лестничных площадок, подвала, чердака, крыши, лифтов;
* содержание придомовой территории (подметание земельного участка, уборка мусора с газонов, уборка мусора на контейнерных площадках, уход за зелеными насаждениями, элементами благоустройства земельного участка);
* вывоз и размещение твердых бытовых отходов;
* содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
* обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений дома.
* **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома –** комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:
* Текущий ремонт инженерного санитарно-технического оборудования;
* Текущий ремонт электротехнического оборудования в местах общего пользования;
* Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
* Текущий ремонт технических устройств (лифтов, шахт, чердачных помещений и т.д.).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. **Собственник**  поручает, **а Исполнитель** обязуется оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующихся помещениями в доме, услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу **: г. Омск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**
   2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение уставных целей и задач управления многоквартирным домом, деятельность.
   3. Собственники помещений и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязуются оплачивать услуги исполнителя в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН** 
   1. **Исполнитель обязуется:**
      1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
      2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес исполнителя от собственников.
      3. Представлять интересы **Заказчика** по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей и задач настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
      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 настоящего договора.
      5. Осуществлять текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств собственников и лиц, пользующихся помещениями в доме.
      6. По письменному заявлению собственника организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников.При этом собственники помещений в многоквартирном доме и лица, пользующиеся помещениями в доме, обязаны, обеспечить доступ в принадлежащие им помещения служащих **Исполнителя** с целью проверки и контроля последними надлежащего состояния ограждающих несущих и ненесущих конструкций, инженерных коммуникаций, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного в данном помещении и фиксации показаний индивидуальных приборов учета, закрепленных за помещением их исправности, наличия и целостности на них пломб, а также с целью контроля над недопущением несогласованных с **Исполнителем** действий собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, направленных на переустройство и (или) перепланировку помещения.
      7. В случае не предоставления собственником помещений в многоквартирном доме и лицом, пользующимся помещениями в доме, до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику (пользователю), производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Омска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником (пользователем) сведений о показаниях приборов учета.
      8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
      9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям **Исполнителя.**
      10. Взыскивать с собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, пользующихся помещениями в доме, в установленном законодательством РФ порядке, задолженность по оплате оказанных ему услуг в рамках договора.
      11. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений **Исполнителем** может осуществляться непосредственно.
      12. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, при условии уведомления **Исполнителя** о предстоящем общем собрании не менее чем за 10 дней.
      13. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.
      14. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
      15. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
      16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственниковпомещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, и принимать соответствующие меры. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника, письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
      17. Уведомлять Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках договора и другой информации, путем ее размещения в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за семь календарных дней до наступления выше указанных событий.
      18. При изменении по решению органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию в период действия настоящего договора тарифов или платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в договор не требуется. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги будут применятся вновь установленные тарифы и плата за содержание и ремонт общего имущества с даты введения их в действие. В случае изменения тарифов, исполнитель обязан уведомить собственников путем размещения информации о таких изменениях в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 30 календарных дней до наступления выше указанных событий.
      19. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственникови лиц, пользующихся помещениями в доме, за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, обеспечивая выставление счета, по платежам установленным пунктом 5.1 настоящего договора, в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.
      20. Обеспечивать Собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, информацией о телефонах аварийных служб.
      21. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
      22. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления договора в силу.
      23. В случае если плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не определена решением общего собрания, **Исполнитель** обязан применять тариф принятый решением органов местного самоуправления или по решению органов по тарифному регулированию на текущий год.
      24. Принимать меры по устранению снижения качества или отсутствия предоставления коммунальных услуг, а в случаях, если они произошли по вине **Исполнителя**, то в течение трех дней устранять их.
      25. Обеспечивать оперативное прибытие аварийной службы для устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования дома.
      26. Осуществлять паспортно-регистрационный учет «Собственника(ов)» помещений.
      27. Открытие и ведение индивидуальных лицевых счетов каждого собственника.
      28. Реализация мероприятий по ресурсоснабжению.
      29. Принимать по акту передачи и хранения технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.
   2. **Исполнитель в праве:**

4.2.1.Самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту.

4.2.2. Требовать доступа в помещения принадлежащее собственнику в заранее согласованное с собственником (ками) время работников **Исполнителя**, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий в любое время.

4.2.3. Оказывать дополнительные платные услуги Собственнику(ам) и пользователям помещений в соответствии с Перечнем работ и услуг, выполняемых по заявкам собственников и пользователей помещений и подлежащих оплате за счет денежных средств.

4.2.4. Осуществлять самостоятельный отбор и прием на работу обслуживающего персонала в соответствии с функциями по управлению, определенными настоящим договором, а также в соответствии с трудовым законодательством РФ.

4.2.5. Требовать от Собственника(ков) оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, в установленном законом порядке взыскивать сумму неплатежей и пеней за несвоевременную оплату услуг.

4.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

4.2.7. В случае выполнения непредусмотренных договором работ производить их при условии платы по дополнительному соглашению сторон.

4.2.8. Прекращать предоставление услуг по настоящему договору, в случае просрочки Собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, оплаты оказанных ему услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора, а в случае просрочки Собственником помещений в многоквартирном доме или лицом, пользующимся помещениями в доме, оплаты оказанных ему услуг более одного месяца **Исполнитель** в праве не осуществлять выдачу справок и копий лицевого счета.

4.2.9. **Исполнитель** имеет право вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений.

4.2.10. Готовить предложения по проведению дополнительных работ и услуг по управлению домом, расчет расходов на их проведение, созыв в этих целях общего собрания Собственников, заключение дополнительных соглашений к настоящему договору.

4.2.11. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

4.2.12. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

в) использования Собственником, нанимателем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

4.2.12. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения вышеуказанных причин.

4.2.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

**4.3. Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме обязуется:**

4.3.1. Предоставить **Исполнителю** копии правоустанавливающих документов подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме.

4.3.2. Уведомить **Исполнителя** о передачи другому лицу прав владения, пользования, распоряжения на помещение в многоквартирном доме.

4.3.3. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.4. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.5. Предоставлять **Исполнителю** в установленные сроки показания приборов учета.

При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений в многоквартирном доме строго руководствоваться настоящим договором, Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.6. Не облицовывать, не скрывать, в стены, короба системы инженерного оборудования, водопроводные, электрические, канализационные сети относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и совершать другие действия затрудняющие или делающие невозможными проведение профилактических работ, устранение аварий, в случае не исполнения собственником (ками) данного обязательства **Исполнитель** не несет материальной ответственностью перед заказчиком и третьими лицами за ущерб возникший в результате затопления, пожара, задымления и других вредных последствий.

4.3.7. Соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, в частности не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети, немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки, при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается: пользоваться стальной проволокой.

4.3.8. Не производить уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома, путем самовольного устройства кладовок, переноса и разборки перегородок, переноса и устройства дверных проемов.

4.3.9. Не допускается размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудование, инвентаря и других предметов.

**4.4. Собственник помещений в многоквартирном доме или лицо, пользующееся помещениями в доме имеет право:**

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных **Исполнителем** в рамках исполнения настоящего договора.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от **Исполнителя** перерасчета платежей за услуги по договору, за исключением услуг по управлению.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Омской области и г. Омска применительно к настоящему договору.

**5.ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для **Собственников** помещений в многоквартирном доме включает в себя:

плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества, состав которого определен настоящим Договором;

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в порядке действующего законодательства.

5.3. Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 5.2. настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и решения общего собрания.

5.4. **Собственник** вносит плату на расчетный счет не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.5.Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

5.6.Не использование **Собственниками** и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.7.Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.8.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9.Оплата за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги осуществляется за счет средств **Собственника**.

5.10.Размер оплаты за содержание и текущий ремонт устанавливается на один календарный год, по истечении которого может быть изменен.

5.11. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:  члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

5.12. Правила установленные п. 5.1.- 5.10. распространяют свое действие на лиц указанных в п. 5.11. настоящего договора.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в доме и лиц, пользующихся помещениями в доме, по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений **Исполнителя** 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 доме, а также на лиц, пользующихся помещениями в доме, с момента возникновения права собственности (права пользования) на помещение 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. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.**

**Ответственность сторон.**

6.1. **Собственник**, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6.2. В случае неисполнения **Собственниками** обязанностей по проведению текущего и/или капитального ремонта принадлежащих им на правах собственности/пользования жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, **Собственники,** наниматели несут перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими **Собственниками,** нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.3. **Собственники**, не обеспечившие допуск должностных лиц **Исполнителя** и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед **Исполнителем** и третьими лицами (другими Собственниками членами их семей).

6.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, **Исполнитель** не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.5. **Исполнитель** не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников, а также, если он возник в результате:

* Противоправных действий (бездействий) собственников и (или) лиц, проживающих в помещениях собственников;
* Использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* Не выполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;
* Аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, и пр.)

6.6. Исполнитель не несет материальной ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих, обслуживающих организаций.

**6.7. Договор может быть расторгнут:**

* в одностороннем порядке с обязательным уведомлением об этом другой стороны не позже чем за 2 (два) месяца;
* в одностороннем порядке по инициативе **Исполнителя** с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 (два) месяца, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые **Исполнителем** не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
* по соглашению сторон;
* в случае ликвидации организации **Исполнителя**, если не определен его правопреемник.

6.8. После расторжения Договора техническая документация в течении месяца передается 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 данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Собственники и Управляющая компания создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор по обслуживанию и текущему ремонту дома.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами идействует в течение одного года.

7.6. Договор считается ежегодно продленным на следующий годичный срок, если за 60 дней до истечения срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

7.7. Договор считать действительным при наличии приложения №1 (акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между исполнителем и заказчиком).

**8. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись)  м.п. | **Собственник:**  ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения  Адрес регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес фактического проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) |

**Приложение к договору № 1**

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_ г.

**АКТ**

ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, УСТРОЙСТВ И ОБОРУДОВАНИЯ МЕЖДУ

ИСПОЛНИТЕЛЕМ – ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_собственником квартиры № \_\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме

№ \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в городе Омске.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Исполнитель»** с одной стороны, и собственниками помещений в многоквартирном доме именуемые в дальнейшем **«Собственник»** с другой стороны, и составлен о нижеследующем:

1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого помещения **Собственника** является:

**- на системе отопления** – на прямом трубопроводе до терморегулятора (вентиля), на обратном – до вентиля на радиаторе в помещении **Собственника**;

- **на системе горячего водоснабжения** – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке.

- **на системе холодного водоснабжения** – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояка трубопровода, расположенного в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояке.

- **на системе канализации** – плоскость раструба тройника, расположенного на общедомовом канализационном стояке в помещении (квартире);

- **по электрооборудованию** –выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не относится к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка – входные клеммы автоматического выключателя.

- **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен, потолка, пола жилого помещения, наружная поверхность оконных заполнений и входной двери в квартиру.

1. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и /или проходящим транзитом через жилое помещение.
2. В случае выхода из стоя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (аварий), при необходимости составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**
3. В случае выхода из стоя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Исполнителя** (аварий), при необходимости составляется аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
4. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Исполнителя,** ремонт этихинженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**
5. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** или **Исполнителя,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу собственников, общему имуществу, имуществу **Исполнителя** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**
6. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора управления многоквартирным домом от 21 октября 2011 г., (далее договор) и распространяет свое действие на срок действия договора, составлен на двух листах, в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись)  м.п. | **Собственник:**  ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения  Адрес регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес фактического проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) |