***ДОГОВОР***

***УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ***

***по адресу: город Рославль, 34 микрорайон, дом 11***

г. Рославль «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВИП Тепло» в лице генерального директора Парамонова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наниматель/Собственник помещения № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ м2 многоквартирного дома по адресу: Смоленская область, город Рославль, 34 микрорайон, дом 11, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения**
   1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Нанимателей/Собственников помещений в Многоквартирном доме.
   2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. (с изменениями в редакции от 15.12.2018г), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27 сентября 2003г., и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.
2. **Предмет Договора**
   1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Нанимателям/Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.
   2. Управляющая организация по заданию Нанимателя/Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Коммунальные услуги предоставляются Нанимателям/Собственникам напрямую ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с заключением с Нанимателями/Соственниками соответствующих договоров в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (с изменениями в редакции от 22.05.2019г), ЖК РФ в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление; газоснабжение; обращение с твердыми коммунальными отходами. В свою очередь за свой счет Управляющая организация заключает с ресурсоснабжающими организациями акты разграничения балансовой ответственности сторон на качество поставляемых коммунальных услуг.
3. **Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**в Многоквартирном доме**

* 1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, систем водоснабжения, канализации, систем дымоудаления и противопожарной безопасности (при наличии таковых), внутридомовых электрических сетей, питающих электроприёмники квартир до входных зажимов электросчётчиков) в пределах установленных норм.
  2. Ремонт электропроводки в помещениях, входящих в общее имущество Многоквартирного дома, включая места общего пользования.
  3. Техническое обслуживание дома, в том числе: наладка инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовка дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание помещений общего пользования и придомовой территории, контроль над соблюдением правил пожарной безопасности.
  4. При проведении технических осмотров и обходов:

1. устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации (смена прокладок, набивка сальников, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
2. устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, конденсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
3. устранение неисправностей электротехнических устройств; замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках); замена  перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках, мелкий  ремонт выключателей в подъездах, подвалах, чердаках, мелкий  ремонт  электропроводки в подъездах, подвалах;
4. прочистка канализационных лежаков;
5. проверка исправности канализационных вытяжек;
6. наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
7. частичный ремонт кровли (до 15% площади):
8. проверка заземления оболочек электрокабелей, замеры сопротивления изоляции электропроводки.
   1. При подготовке дома к сезонной эксплуатации:
9. ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
10. укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
11. восстановление теплоизоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
12. остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
13. замена разбитых стёкол окон, ремонт дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
14. установка пружин или доводчиков на входных дверях;
15. ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
16. ремонт труб наружного водостока;
17. устранение причин подтапливания подвальных помещений.
    1. Санитарное содержание помещений общего пользования:
18. мытьё окон - 2 раза в год;
19. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчётчиков, оконных решёток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 1 раз в год;
20. влажная протирка подоконников, отопительных приборов - 2 раза в год;
21. уборка чердачного и подвального помещений - 1 раз в год;
22. влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей – 1 раз в день;
23. влажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 3-х этажей 1 раз в неделю.
    1. Содержание земельного участка, входящего в общее имущество дома:
       1. Холодный период (с 01 октября по 30 апреля):
24. очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки;
25. сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии   колейности свыше 5 см по мере необходимости, но не реже чем через 1 час во время снегопада и 1 раз в сутки в дни без снегопада;
26. очистка  территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) по мере необходимости, но не реже 1 раза в 1 сутки в дни без снегопада;
27. очистка территории от наледи и льда по мере необходимости, но не реже 1 раза в  сутки во время гололёда;
28. посыпка территории противогололедными материалами по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа;
29. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов не реже 1 раза в день 5 дней в неделю;
30. уборка площадки перед входом в подъезд не реже одного 1 раза в день 5 дней в неделю.
    * 1. Теплый период (с 01 мая по 30 сентября):
31. подметание и частичная уборка территории 1 раз в сутки;
32. очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов 1 раз в сутки 5 дней в неделю (промывка - 2 раза в месяц);
33. уборка газонов по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю;
34. выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см по мере необходимости, но не реже 2 раз в год);
35. уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю;
36. прочистка ливневой канализации по мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом – графиком;
37. уборка площадки перед входом в подъезд-1 раз в день 5 дней в неделю;
38. очистка металлической решётки и приямка 1 раз в неделю.
    1. Вывоз твёрдых коммунальных отходов со специально оборудованных площадок согласно графика регионального оператора по вывозу ТКО.
    2. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утверждёнными правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда и учётом периодичности.
    3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:
       1. устранение аварий на системах водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, и других подлежащих экстренному устранению;
       2. выполнение заявок населения в рамках Договора.
    4. Планирование объёмов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая инженерные системы и оборудование.
    5. Предоставление услуг по техническому обслуживанию жилых помещений, не связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, а также относящихся к несоответствующему проектной документации оборудованию, установленному Нанимателем/Собственником, определяется, как оказание платных услуг населению.
39. **Терминология.**
    1. Наниматель - лицо, владеющее, пользующиеся имуществом на основании Предварительного договора купли-продажи помещения, договора социального найма и иных документов подтверждающих право приобретения данной квартиры. Наниматель несет бремя расходов по содержанию данного помещения и общего имущества в многоквартирном доме. После государственной регистрации права собственности на помещение, Наниматель приобретает права распоряжения собственностью согласно действующего законодательства РФ. С момента государственной регистрации права собственности на помещение Наниматель именуется далее Собственник имущества, находящегося в многоквартирном доме.

Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

* 1. Управляющая организация - организация, осуществляющая функции управления данным домом и предоставления коммунальных услуг.
  2. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Нанимателю/Собственнику услуг (выполнению работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счёт Нанимателя/Собственника из средств, предусмотренных на содержание и ремонт жилого помещения и оплаты услуг.

* 1. Общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее 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, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
  2. Лицо, пользующееся помещением на основании разрешения Нанимателя/Собственника данного помещения, имеет права, несёт обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.
  3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.
  4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Нанимателя/Собственника является:
* по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
* на системах отопления, горячего, холодного водоснабжения – до отсекающего (первый вентиль включительно) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
* на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения - выходные соединения клеммы автоматических выключателей расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не относится к общему имуществу.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Управляющая организация обязана:**
      1. Приступить к выполнению настоящего договора с момента включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации:

* обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме;
* обеспечивать путем заключения настоящего Договора выполнение всеми Нанимателями/Собственниками помещений в Многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
* представлять в отношении содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг законные интересы Нанимателей/Собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
* контролировать своевременное внесение Нанимателями/Собственниками помещений установленных обязательных платежей по настоящему Договору;
* вести реестр Нанимателей/Собственников, делопроизводство, прием первичной документации по регистрации граждан по месту жительства/пребывания, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирным домом;
  + 1. Организовать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении Нанимателю/Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, создания благоприятных и безопасных условий проживания Нанимателя/Собственника и членов его семьи, а также для поддержания Многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Нанимателю/Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
    2. Обеспечить надлежащее хранение технической документации на многоквартирный дом и общее имущество многоквартирного дома.
    3. При необходимости производства разовых работ по текущему ремонту необходимо согласовывать объем работ с Советом дома. При выявлении дефектов на разовые работы выполнить за свой счет.
    4. При оказании Нанимателю/Собственнику услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и заключении с Исполнителями договоров, руководствоваться действующими положениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.
    5. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт и управление Многоквартирным домом.
    6. Своевременно ставить в известность Нанимателя/Собственника об изменении установленных уполномоченным органом тарифов на жилищно-коммунальные услуги.
    7. Извещать Нанимателей/Собственников в Многоквартирном доме о проведении капитального ремонта путем направления уведомления или размещения информации на досках объявлений размещенных в подъездах соответствующего многоквартирного дома. Капитальный ремонт осуществляется за счет средств Нанимателей/Собственников Многоквартирного дома и регулируется отдельным договором. В извещении указывается срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
    8. Обеспечить информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
    9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки нанимателя, арендатора, владельца (в т.ч. собственника) помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
    10. Представлять нанимателям, арендаторам, владельцам (в т.ч. собственникам) платежные документы не позднее 5 числа каждого месяца путем размещения таковых в почтовом ящике нанимателя, арендатора, владельца (в т.ч. собственника) или вручения таковых нанимателям, арендаторам, владельцам (в т.ч. собственникам) или его представителю. По требованию нанимателя, арендатора, владельца (в т.ч. собственника) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
    11. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Нанимателя/Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.
    12. Предоставлять Нанимателям/Собственникам ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора во втором квартале года, следующего за отчетным.
  1. **Управляющая организация имеет право:**
     1. Принимать от Нанимателя/Собственника плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги.
     2. По согласованию с Нанимателем/Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Нанимателя/Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
     3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы Нанимателя /Собственника в судебных и иных инстанциях.
     4. Самостоятельно определять объемы расходов по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома.
     5. При привлечении подрядных организаций по выполнению работ, производить расчеты с ними после подписания акта на выполненные работы.
     6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов управления Смоленской области, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.
     7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
  2. **Наниматель/Собственник обязан:**
     1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других Нанимателей/Собственников и членов их семей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Нанимателей/Собственников помещений в многоквартирном доме.
     2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения, и иные услуги.
     3. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.
     4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
     5. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Нанимателя/Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
     6. При проведении Нанимателем/Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения вывоз крупногабаритных и строительных отходов производить самостоятельно и за свой счет.
     7. Допускать в принадлежащее Нанимателю/Собственнику помещение должностных лиц Управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
     8. Немедленно уведомить Управляющую организацию о произошедшем в результате перепланировки и по иным причинам изменении общей площади помещения.
  3. **Наниматель/Собственник имеет право:**
     1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на соответствующей территории норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.
     2. Получив необходимое разрешение в установленном законодательством порядке, производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.
     3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
     4. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме.
     5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующие сертификаты компетентности и поручение Нанимателя/Собственника, оформленное в письменном виде.
     6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора во втором квартале года, следующего за отчетным.

1. **Размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения** 
   1. Наниматель/Собственник несет расходы по управлению строением и иные расходы, связанные с выполнением функций по управлению общим имуществом, оплате коммунальных и прочих услуг за содержание общего имущества и мест общего пользования с момента возникновения у Нанимателя/Собственника прав на помещение (право получения результата инвестиционной деятельности, право владения, право распоряжения, право пользования, право требования, право собственности и пр.) на основании заключенного им договора (договора инвестирования, договора долевого участия в строительстве, договора уступки права требования, договора купли-продажи, договора найма и пр.), т.е. с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.
   2. В случае, если общем собранием собственников помещений размер платы за содержание и ремонт общего имущества не определена, то размер платы определяется в соответствии с тарифными ставками, действующими на территории г. Рославля и принятыми решением Совета депутатов Рославльского городского поселения, которые подлежит ежегодной индексации в случае изменения уровня инфляции и уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указываемых показателей.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Содержание статьи | Цена, руб |
| в месяц с 1м2 |
| 1 | 2 | 3 |
|  | Затраты по содержанию общего имущества дома за 1 м2 в том числе: |  |
|  | Управление многоквартирным домом | 2,92 |
|  | Текущее содержание домового общего имущества | 2,34 |
|  | Содержание придомовой территории | 1,99 |
|  | Текущий ремонт домового общего имущества | 1,12 |
|  | Аварийное обслуживание | 0,63 |
|  | Использование специализированной техники | 0,65 |
|  | Обслуживание внутридомовых систем отопления и ГВС | 2,29 |
|  | Обслуживание газопровода | 0,60 |
| 1.9 | Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей | 0,95 |
|  | Итого тариф на содержание общего имущества | 13,49 |

* 1. Размер платы за коммунальные услуги отопления, холодного, горячего водоснабжение водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, в том числе используемые на содержание мест общего пользования, обращения с ТКО, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в соответствии с действующим законодательством, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
  2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным и действующими на территории Рославльского района Смоленской области.
  3. Управляющая организация ставит в известность Нанимателя/Собственника об изменении тарифов путем размещения информации на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.
  4. Наниматели/Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения.
  5. Плата за услуги по настоящему договору вносится на основании платежных документов предоставляемых Управляющей организацией до 5 числа следующего за расчетным месяцем.
  6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги, используемые на содержание мест общего пользования и общего имущества вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов на расчетный счет Управляющей организации.
  7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Нанимателем/Собственником начисленных Управляющей организацией платежей, Наниматель/Собственник обязан оплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством Российской Федерации, действующим на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
  8. При возникновении задолженности у Нанимателя/Собственника перед Управляющей организацией, поступающие Управляющей организации от Нанимателя/Собственника или его представителей денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Нанимателя/Собственника перед Управляющей организацией в порядке очередности возникновения задолженности. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Нанимателя/Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством (ст. 319 ГК РФ).
  9. Неиспользование Нанимателями/Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом действующим законодательством.
  10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

1. **Ответственность Сторон**
   1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу приобретателей/собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.
   2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.
   3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Нанимателя/Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы Управляющая организация вправе составить акт совместно с Нанимателем/Собственником и на этом основании сделать расчет платежей. В случае отсутствия Нанимателя/Собственника или его отказа от подписи акт составляется комиссией с привлечением не менее 2-х жильцов из соседних квартир, что также является основанием для начисления платежей. Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Нанимателя/Собственника реального ущерба в случае его отказа от оплаты.
   4. Наниматель/Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
   5. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана исправить и восстановить за свой счет.
   6. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, в случае непринятия Нанимателями/Собственниками необходимых мер, предусмотренных действующим законодательством, Управляющая организация 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.
   7. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. **Разрешение споров.**
   1. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.
   2. Все споры и/или разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде
3. **Порядок изменения и расторжения Договора**
   1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

* + 1. В одностороннем порядке:

1. по инициативе Нанимателя/Собственника в случае:

* отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
* принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена в сроки, установленные действующим законодательством путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
* Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
* собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

1. По инициативе Управляющей организации, о чем Наниматель/Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
   * 1. По соглашению Сторон.
     2. В судебном порядке.
     3. В случае смерти Нанимателя/Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
     4. В случае ликвидации Управляющей организации.
     5. В связи с окончанием срока действия Договора и своевременного уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
     6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
   1. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Нанимателем/Собственником.
   2. Расторжение Договора не является для Нанимателя/Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
   3. В случае переплаты Нанимателем/Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Нанимателя/Собственника о сумме переплаты. Получить от Нанимателя/Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
   4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
2. **Срок действия Договора.**
   1. Договор вступает в силу с момента предоставления управляющей организации лицензии на многоквартирный дом и становится обязательным для Сторон с момента его заключения.
   2. В соответствии с частью 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до момента его подписания.
   3. Срок действия договора один год.
   4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. По окончании срока его действия настоящий Договор автоматически пролонгируется на каждый календарный год при отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о прекращении действия настоящего Договора.
3. **Уведомления.**
   1. Любые уведомления по настоящему Договору, претензии, жалобы, письма, касающиеся исполнения своих обязательств по настоящему Договору, должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправление.
4. **Общие условия**
   1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на 10 (десяти) страницах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.
   2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то лицами обеих Сторон.
   3. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам без согласия Нанимателей/Собственников многоквартирного дома. Управляющая организация вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей организации.
5. **Согласие на обработку персональных данных**

13.1 Собственник дает свое согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «ВИП Тепло»своих персональных данных, относящихся к перечисленным ниже категориям персональных данных: фамилия, имя, отчество; пол; дата рождения; тип документа, удостоверяющего личность; данные документа, удостоверяющего личность; гражданство; место регистрации.

Собственник дает согласие на использование персональных данных исключительнов целях осуществления надлежащего исполнения Договора управления и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

13.2 Настоящее согласие предоставляется собственником на осуществление действий в отношении своих персональных данных, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам для осуществления действий по обмену информацией (операторам ГИС ЖКХ), обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

13.3 Собственник проинформирован, что Общество с ограниченной ответственностью «ВИП Тепло» гарантирует обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как неавтоматизированным, так и автоматизированным способами.

Данное согласие действует до достижения целей обработки персональных данных или в течение срока хранения информации.

13.4 Собственник подтверждает, что, давая такое согласие, действует по собственной воле и в своих интересах.

1. **Реквизиты Сторон**

**ООО «ВИП Тепло»**

216500, Смоленская область, город Рославль, 16 микрорайон, дом 20

ИНН/КПП: 6725014040/672501001

Р/с: 40702810108200015890 в АО «Газэнергобанк» г.Калуга

К/с: 3010181060000000070 БИК: 042908701

**Телефоны:**

Аварийная: 8(904) 364 19 89 (круглосуточно)

Управление: 8(48134) 2-16-30, 8 952 997 14 38 e-mail: vip\_teplo@mail.ru

Бухгалтерия: 8(48134) 2-16-30, 8 952 997 14 38 e-mail: vip\_teplo@mail.ru

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Парамонов

## м.п.

**Наниматель/Собственник:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)

Паспортные данные:

Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ N\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: (когда)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (кем)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактическая регистрация по месту жительства\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.)