**Договор**

**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:** …………………………..

г. Глазов Удмуртской Республики «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АБК» (ООО «АБК»), в лице директора Прилуковой Марии Сергеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем – «Собственник помещения» или «Собственник», с другой стороны, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Управляющая организация по заданию и за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (**Приложение № 1**), предоставлять коммунальные услуги, с учетом п. 3.1.15 настоящего Договора (далее – Услуги) расположенного по адресу: ……………………….. (далее – МКД), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.

1.3. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех Собственников МКД.

**2. Порядок осуществления Собственниками контроля**

2.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником, Советом МКД, Председателем Совета МКД.

2.2. Ежемесячно не позднее последнего рабочего дня месяца следующего за отчетным месяцем, Управляющая организация направляет Председателю Совета МКД на подписание акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по договору, который Председатель Совета МКД в течении 5-ти рабочих дней обязан рассмотреть и подписать либо, направить обоснованные письменные возражения в Управляющую организацию о причинах не подписания акта.

2.3. Приемка выполненных Управляющей организацией работ по ремонту общего имущества осуществляется Председателем Совета МКД путем подписания акта выполненных работ по форме утвержденной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 №761/пр "Об утверждении формы акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ" (приложение 3) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения. В случае не подписания акта, последний должен представить обоснованные письменные возражения в Управляющую организацию.

2.4. В случае, если в срок, указанный в п.п. 2.2, 2.3. настоящего договора Председателем Совета МКД не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные письменные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении «Управляющей организации» считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 ГК РФ.

2.5. При отсутствии у Председателя Совета МКД претензий к качеству (объему), работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

**3. Обязанности сторон**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать Услуги в рамках границ эксплуатационной ответственности в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников.

3.1.2. Непозднее чем за месяц до истечения срока действия размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД сформировать и предложить Собственникам перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на новый период с учетом обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, который утверждается решением общего собрания Собственников.

Вновь установленный размер платы вводится в действие с 1 числа следующего месяца, в котором было принято решение об изменении размера платы. Об изменении размера платы Управляющая организация уведомляет Собственника в письменной форме путем размещения соответствующего уведомления на платежном документе и на досках объявлений на первом этаже каждого подъезда жилого дома.

3.1.3. Направлять предложение Совету МКД о принятии участия в весеннем и осеннем осмотре МКД.

Предоставлять Совету МКД акты осмотров общего имущества МКД на основании которых формируется, перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД указанный в п. 3.1.2. Договора.

3.1.4. Контролировать, в случае привлечения, подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, проведении очередных и внеочередных собраний собственников помещений МКД, результатов таких собраний, изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационных стендах МКД и на сайте Управляющей организации.

3.1.7. Заключать от своего имени в интересах Собственников помещений МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в МКД в государственных и негосударственных структурах, судебных органах.

Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установление цены такого договора осуществляется по согласованию с Советом МКД.

3.1.8. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД.

3.1.9. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилое и нежилое помещение с учетом льгот, предусмотренных действующим законодательством, выставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим расчетным месяцем.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течение 3 дней.

3.1.11. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а также самостоятельно направлять требования об устранении таких нарушений.

3.1.12. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъектов РФ перечень.

3.1.13. Регистрировать в уполномоченных органах лифты, инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.

3.1.14. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации.

3.1.15. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) о приобретении коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с РСО, предоставляющими соответствующие коммунальные ресурсы в МКД, а Управляющая организация заключает договор с РСО на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.

3.1.16. Предоставлять Собственникам (путем вручения Председателю Совета МКД) письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, а также размещать отчет на информационных досках, на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.17. В соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе: заверять своей печатью и подписью уполномоченных лиц справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Управляющей организацией по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации.

**3.2. Собственники обязуются:**

3.2.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа.

3.2.2. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить в Управляющую организацию в десятидневный срок документы, подтверждающие переход права.

3.2.3. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

3.2.4. Предоставить Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а также информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

3.2.5. Исполнять требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.2.6. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщить о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.2.7. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, не производить замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД, без согласования в установленном порядке, а также информировать Управляющей организации о проведении таких работ.

3.2.8. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в местах их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Не позднее 24-го числа текущего месяца передавать Управляющей организации или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.

3.2.9. Допускать в помещения в согласованное время работников Управляющей организации и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.10. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.

3.2.11. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.12. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Управляющей организации счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а также если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.

3.2.13. Не устанавливать без согласования с Управляющей организации телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

**3.3. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:**

3.3.1. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.

3.3.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей организации жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

**4. Права сторон**

**4.1. Собственник имеет право:**

4.1.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, устранения выявленных недостатков выполненных работ.

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.4. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Управляющей организации, которая за счет Собственника обязан их установить при наличии технической возможности.

4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.

4.1.6. Направлять Управляющей организации заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

4.1.7. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД.

**4.2. Управляющая организация имеет право:**

4.2.1.Оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации и является его доходом.

4.2.2. Согласовывать с советом МКД (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.3. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений, а также представлять интересы Собственников, как неопределенного круга лиц, во всех судебных органах.

4.2.4. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.5. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

5.1.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя:

- плату за услуги по управлению МКД,

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- плату за обслуживание лифтов (при наличии лифта в МКД), с учетом п. 5.6. договора.

5.1.2. Плата за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества МКД;

5.1.3. Плата за коммунальные услуги, с учетом п. 5.7. договора;

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения утверждается решением общего собрания Собственников помещений по предложению Управляющей организации на срок не менее чем один год. Общим собранием Собственников многоквартирного дома может быть принято решение об использовании остатка денежных средств, которое доводится до сведения Управляющей организации.

5.4. В случае если общим собранием не приято решение об утверждении перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на новый период Управляющая организация выполняет работы, предусмотренные **Приложением №2** к настоящему договору, с учетом последнего утвержденного размера платы.

5.5. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Управляющей организацией в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

5.6. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в РСО. В таком случае, в платежном документе для оплаты указываются реквизиты РСО, предоставляющей соответствующий КР в МКД, (непосредственно РСО или указанного РСО платежного Агента).

5.7. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

5.8. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Управляющей организацией посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться в Управляющую организацию для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за оказанные услуги.

5.9. Оплата по платежным документам производится Собственниками на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке через банки, почтовые отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами.

5.10. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги производится в кассу или на расчетный счет Управляющей организации и погашаются в следующем порядке:

1) Просроченная задолженность Собственника за предыдущие периоды;

2) Погашение текущих платежей Собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

3) Оплата пени.

5.11. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств, указанных в настоящем договоре, определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.

6.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Управляющей организации в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Управляющей организации, имуществу Собственника и третьих лиц.

6.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Управляющей организации не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6.5. Условия освобождения от ответственности:

6.5.1. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:

* действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
* использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;
* аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

6.5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

6.6. Ответственность за действия пользователей Помещения, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника помещения.

6.7. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

6.8. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.

6.9. При поступлении Управляющей организации обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Управляющей организации. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится в Управляющей организации.

6.10. Разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственниками, являются:

* для отопления – вентиля на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.
* для холодного и горячего водоснабжения – вентиль на отводе трубопровода от стояка. Если его нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.
* для водоотведения – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.
* для электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.
* Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственниками является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.
* Ограждающие несущие сооружения, земельный участок (включая детские и игровые площадки, коллективные автостоянки), на котором находится дом, лестничные площадки, коридоры, крыши и чердаки, а также лифты находятся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

6.11. Внешней границей эксплуатационной ответственности общего имущества МКД между ресурсоснабжающими организациями (РСО) и Управляющей организацией является внешняя граница стены дома, а при наличии общедомового прибора учета определенного коммунального ресурса - место соединения этого общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Внешней границе сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества МКД между РСО и Управляющей организацией - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Срок действия настоящего договора 3 (Три) года с даты, включения государственной жилищной инспекцией Удмуртской Республики многоквартирного дома в реестр управляющей организации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях, принятых на общем собрании Собственников помещений в МКД. Изменение условия настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

7.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, если Управляющая организация нарушает существенные условия договора управления МКД. Односторонний отказ Собственников от исполнения договора может быть произведен при наличии документальных доказательств неисполнения обязательств Управляющей организации, при условии погашения задолженности Собственников перед Управляющей организацией и оплаты Управляющей организации фактически понесенных им расходов по исполнению договорных обязательств, включая расходы за фактически выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, расходы Управляющей организации по оплате коммунальных услуг по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

7.6. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники обязаны письменно уведомить Управляющую организацию о намерении расторгнуть договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных копий протокола общего собрания Собственников, бланков голосования и документов, подтверждающих факт неисполнения Управляющей организацией обязательств по договору.

7.7. В случае расторжения договора обработка Управляющей организации персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

**8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений дома № \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в форме очно-заочного голосования, указанного в протоколе от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и хранящегося в ООО «АБК».

8.2. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**9. контролирующие органы :**

•​ [Государственная жилищная инспекция при Министерстве строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики](https://clck.yandex.ru/redir/nWO_r1F33ck?data=NnBZTWRhdFZKOHQxUjhzSWFYVGhXVjNCbkxqYWlFZGZBdU5QVDlYWUtyVU94djlBVWN5UTM1NWJnV1R3bWp2b0ZNbTRDTTVYdlo4TG5pek1wRWxHSmFsY24tWTBSYVpwVWxvUXQzUldfalNPVXFoUkFBZmQ5TXRkVm1rLVRjRkM&b64e=2&sign=8e02a4c7af13ee9cd5287c81b6967bec&keyno=17): 426051 г. Ижевск, ул. М.Горького, 73, тел.: +7 (3412) 78-06-55, факс: +7 (3412) 78-06-13, Эл. почта: [hiur@inbox.ru](https://clck.yandex.ru/redir/nWO_r1F33ck?data=SlViTnVJX1pGMEdkTWIyNTB2MG5YS2Jza1owTmpoVVhrcGZQXzRjRW1DQU5GWnctT1VYLTlNQ3dKQlI4ckl2SDRsajF5UDNsb0lrTEduWmxpSzFWNzVqYVgzZHVnMG84&b64e=2&sign=bfbba341a5183c487a1e72b1b43ca578&keyno=17)

•​ Муниципальная жилищная инспекция при Управлении ЖКХ Администрации г. Глазова: 427621, г. Глазов, ул. Динамо, д. 6, тел.(341-41)2-93-36

•​ [Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Удмуртской Республике (Управление Роспотребнадзора по Удмуртской Республике)](https://clck.yandex.ru/redir/nWO_r1F33ck?data=NnBZTWRhdFZKOHQxUjhzSWFYVGhXVjNCbkxqYWlFZGZBdU5QVDlYWUtyVU94djlBVWN5UTM1NWJnV1R3bWp2b29MMGtFU09IQ1VnYzFMVGdIeWlmVVNkU2ZMYU5JVGRMNGhkOTRuTTNpeXJrV2U2Q0ZhUDdJTmxnXzZRd1VpLVY&b64e=2&sign=d3c7d6880a77bb7b9994be990391bf61&keyno=17) 427600, УР, г. Глазов, ул. Кирова, 27А, тел. (341-41) 2-79-62

•​ Глазовская межрайонная прокуратура 427620 г. Глазов, ул. Пряженникова, 29 тел. (34141) 3-29-66, 3-29-60

•​ Администрация МО «Город Глазов» Российская Федерация, Удмуртская Республика, 427621, г. Глазов, ул. Динамо, д. 6, тел. (341-41) 2-18-50

**10. Список приложений к договору:**

1. Общая характеристика многоквартирного дома и состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).
2. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом, коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с указанием периодичности (Приложение № 2).

**11. Реквизиты и подписи сторон**