ДОГОВОР

управления многоквартирными домами

(между управляющей компанией и собственником помещений).

п.Ивня,

Белгородская обл. «___»_____ 201___г.

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора _____, действующего на основании Устава, и собственник помещения № _____(площадь помещения (доли)_____ кв.м.), дома № ___ по ул. _____ пос. Ивня:_____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, с другой стороны, в соответствии с решением общего собрания собственников квартир, (помещений), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Настоящий договор регулирует отношения по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

1.2. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме, находящимся по адресу: _____

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного имущества и бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3. Управляющая компания - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению, содержанию и текущему ремонту таким домом.

1.4. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений 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, 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, 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, а также коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее Правила содержания)).

1.5.1. В состав общего имущества включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, в том числе осветительные установки мест общего пользования. (Правила содержания).

Состав общего имущества многоквартирных домов и околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Технических паспортах на строения и межевых делах.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Лицо, пользующееся нежилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.8. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая компания.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение договоров с ними от имени и за счет потребителей.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия на Общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта – выполнение работ по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме, либо частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.3 Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.4. Начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за содержание, и текущий ремонт.

2.1.5. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.6. Проверка технического состояния общего имущества, установление фактов причинения вреда имуществу.

2.1.7. Прием и рассмотрение жалоб и обращений потребителей на действия (бездействия) Управляющей компании.

2.1.8. Выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.9. Подготовка предложений Собственникам по установлению размера платы по содержанию и ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ, расчет расходов на его проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

2.2.3.1. Проведение технического осмотра и планово-предупредительного ремонта в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее Перечень) (Приложение № 1).

2.2.3.2. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.3. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Перечень услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая компания:

2.4.1. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

б) ликвидация последствий протечек и других нарушений, произошедших не по вине Собственника;

2.5. Гарантией эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего договора.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1.-2.1.9.

3.1.3. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г № 170, а также Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

- обеспечивать выполнение всеми 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;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

3.1.4. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов.

3.1.7. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.5. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, 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.

3.2. Управляющая компания в праве:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищные услуги.

3.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.3. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт дома.

3.2.7. Средства, полученные за счет экономии до конца финансового года на своем счету и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусор и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электро- и газовыми приборами.

3.3.5. Допускать в помещение должностных лиц предприятия и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения и канализации для проведения профилактических работ, устранения аварии, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Владеть, пользоваться и в установленных гражданским законодательством пределах распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Требовать и контролировать выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5. Собственник не в праве:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.3. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Граждане и организации и полностью вносить плату за жилое помещение.

4.2. Цена Договора определяется как плата по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Стоимость капитального ремонта устанавливается отдельным решением общего собрания и оформляется дополнительным соглашением.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на Общем собрании жильцов дома, но не менее тарифных ставок, установленных решение муниципального Совета муниципального района «Ивнянский район»

4.4. Размер платы за оказанные работы, услуги и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.5. Собственник ежемесячно вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за помещение вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

. 5.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компанией с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 3 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей компанией, если не определен его правопреемник.

5.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

5.5. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может принимать Управляющей компания.

6.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

6.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 5 разделе.

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

Управляющая компания:	**Собственник:**
ООО «Коммунальщик»	_____
П.Ивня, ул. Космонавтов, 20	_____
	Паспорт: серия_____№_____
	_____
	_____
	_____
Директор:	Собственник:
_____ _____	_____ _____
(подпись) (фамилия, инициалы)	(подпись) (фамилия, инициалы)
М.П.	

Приложения к Договору:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
2. Копия Технического паспорта многоквартирного дома.
3. Копия Свидетельства о праве собственности на помещение.