ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Починок

 «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_г

**Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик»**, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Цуренковой Ирины Александровны, действующей на основании Устава, и собственник квартиры № \_\_\_, расположенной вмногоквартирном жилом доме по адресу: г.Починок, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол собрания от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.), заключили настоящий Договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. . Собственник - лицо, владеющее на праве собственности **помещением** (*не только жилым)* по адресу: г.Починок, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв.\_\_, находящимся в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг.

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

1.3**.** Расчёты с ресурсоснабжающими организациями за услуги и ОДН производятся собственниками жилых помещений непосредственно в организацию, предоставляющую эту услугу, в полном объёме.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме:

1) 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 (технические подвалы);

2) 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;

3) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указаны в Техническом паспорте на строение.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление жилищных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержатся в Приложении.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Управляющая организация обязуется**:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением к настоящему Договору.

3.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также организовывать работы по устранению причин возникновения аварийных ситуаций, выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

 3.1.5. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управляющей организации.

 3.1.6.По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления жилищных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением жилищных услуг.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата по новым тарифам или нормативам, но не позже даты выставления платежных документов, или путем размещения соответствующей информации в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.9. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Взыскивать с Собственника сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Принимать от Собственника плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома .

3.2.4. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, поставив известность о дате и времени осмотра.

3.2.5.Соблюдать конфиденциальность информации, полученной от Собственника.

**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.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги.

Ежемесячно вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. При внесении платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации 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. Осуществлять переоборудование, а также устанавливать, подключать регулирующую и запорную арматуру **только с письменного согласия Управляющей организации**.

 Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, остекление балконов и лоджий в установленном порядке, а также переоборудование, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования с учетом соблюдения требований действующего законодательства и настоящего Договора.

3.3.5.Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций общего имущества Собственников, а также результатов работ, выполненных Управляющей организацией.

Нести дополнительные материальные затраты, в случае возникновения по вине Собственника (ов) необходимости в восстановлении утраченного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций общего имущества или производстве повторных работ.

3.3.6. Письменно уведомлять Управляющую организацию о месте и времени проведения очередных и внеочередных общих собраний собственников , а также о вопросах повестки дня таких собраний, не менее чем за десять дней до их проведения.

**3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Порядок определения цены договора:

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из размера общей площади помещения Собственника и размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения утверждается на общем собрании Собственников.

В случае, если Собственниками на общем собрании не будет принято решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год устанавливается в соответствии с п.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ.

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения вносится Собственником в установленный настоящим Договором срок на основании платежных документов, выставляемых в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производиться оплата.

4.4. Порядок расчета и изменения размера платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения производится в соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, от 13.08.2006 г. № 491.

4.5. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

7.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность и безопасность информации, полученной в процессе исполнения настоящего Договора, в соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г. № 152-ФЗ.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

10.2. Договор заключен сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) года.

10.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным.

*Приложения к Договору:*

 *Приложение № 1*  « *Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме».*

**Управляющая организация**:

Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик»

Починковского района Смоленской области

Адрес: Смоленская область, г.Починок,

ул. Твардовского, дом 10а, тел./факс: 8(48149)42610,41731

Генеральный директор

ООО «Коммунальщик» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.А. Цуренкова

**Собственник (и) (Ф.И.О):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Адрес: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_

Подписи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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