

**Договор № _____
управления многоквартирным домом**

пгт. Майна

« _____ » _____ 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная организация Виктория», в лице **директора Смертиной Валентины Павловны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и _____
(указать фамилию, имя, отчество)

являющегося собственником _____ № _____,
(указать, вид помещения – квартира, комната в коммунальной квартире)

общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу: пгт. Майна, ул. _____, дом № _____, на основании _____
(указать реквизиты документа, устанавливающего право собственности на жилье)

действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования от « _____ » _____ 20__ г. № _____, хранящегося по адресу «Управляющей организации».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного Кодекса РФ, федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, нормативно-правовыми актами МО г. Саяногорск, Республики Хакасия.

2. Предмет договора

2.1. «Управляющая организация» от своего имени, но за счет собственников, за вознаграждение обязуется совершить по поручению собственников юридические и иные действия в том числе:

- обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома по адресу: пгт. Майна, ул. _____ дом № _____, в соответствии с перечнем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденным решением собственников помещений при проведении общего собрания, с учетом предложения «Управляющей организации» (приложение №1);
- обеспечить предоставление жилищных услуг «Собственнику» (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным лицам, пользующихся помещениями на законных основаниях);
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, и правовыми актами.

2.2. Общим имуществом дома являются: 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, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, 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.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является:

- по строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубков первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка входные клеммы автоматического выключателя.

2.3. «Управляющая организация» предоставляет «Собственнику» (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным лицам, пользующихся помещениями на законных основаниях), следующие жилищные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, но за счет собственников.

2.4. Наниматели жилого помещения несут права и обязанности в соответствии с договором социального найма жилого помещения.

2.5. Необходимость выполнения «Управляющей организацией» работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется «Управляющей организацией» и может быть установлена в течении срока дей-

ствия настоящего договора. При необходимости проведения капитального ремонта «Управляющая организация» вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников.

3. Права и обязанности сторон

«Управляющая организация» обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных услуг надлежащего качества, надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.2. Организовать работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных денежных средств, в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 3.1.3. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений жилого дома, на средства, собранные собственниками.
- 3.1.4. Производить начисление платы за выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома собственникам помещений, нанимателям, и лицам, пользующихся помещениями многоквартирного дома на законных основаниях.
- 3.1.5. Самостоятельно определять и привлекать подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома.
- 3.1.6. Рассматривать жалобы и заявления «Собственника» в сроки предусмотренные действующим законодательством о порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации.
- 3.1.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения «Собственником» своих обязательств по настоящему договору и действующему законодательству.
- 3.2.2. Приостанавливать или ограничивать в порядке установленном законодательством РФ подачу горячей воды, электрической энергии.
- 3.2.3. В случаях обнаружения нерационального использования горячего и холодного водоснабжения (утечки и протечки) на основании акта предъявить к дополнительной оплате виновному лицу.
- 3.2.4. Составлять акты о фактическом проживании незарегистрированных лиц в помещениях многоквартирного дома. В случае выявления факта проживания лиц в жилом помещении без регистрации и невнесения за них платы за услуги (плата, которая рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней), «Управляющая организация» вправе взыскать с «Собственников» жилых помещений (членов семьи собственника, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях), плату, не полученную по настоящему договору.
- 3.2.5. По согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.
- 3.2.6. В случае необходимости и в целях надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества многоквартирного дома «Управляющая организация» вправе вносить изменение в перечень объем работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, заменять одни виды работ иными – в пределах цены договора.
- 3.2.7. Имеет иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами.

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. Соблюдать Правила пожарной безопасности и Правила устройств электроустановок при пользовании электрическими и другими приборами, выполнять иные требования Правил пожарной безопасности, требования техники безопасности при пользовании помещениями многоквартирного дома и коммунальными услугами.
- 3.3.3. 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.
- 3.3.4. Нести расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.
- 3.3.5. Своевременно и полностью вносить «Управляющей организации» плату за содержание и ремонт жилого помещения, жилищные услуги.
- 3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действия, приводящих к порче помещений и (или) конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- 3.3.7. Немедленно сообщать «Управляющей организации» о неисправностях (авариях) внутриквартирного оборудования, авариях на внутридомовых инженерных сетях, пожарах и иных нарушениях, а также принимать все возможные меры по их устранению.
- 3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами.

3.4. «Собственник» имеет право:

- 3.4.1. «Собственник» вправе осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему договору, как непосредственно, так и через уполномоченных представителей.
- 3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать жилищные услуги в необходимом ему объеме, и отвечающих параметрам качества и надежности.
- 3.4.3. «Собственник» в случае некачественного выполнения работ вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 3.4.4. Знакомится с ежегодным письменным отчетом «Управляющей организации» о выполнении Договора управления многоквартирным домом.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ, и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

4. Порядок расчетов

4.1. Цена договора включает в себя:

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

4.2. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилищно-коммунальные услуги на основании ст. 155 п. 13 ЖК РФ, в соответствии с приложением № 2 к настоящему договору

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается равномерным в течение периода, на который установлена плата.

4.4. Плата за помещение и жилищные услуги вносится на основании платежных документов (счет извещений), представленных не позднее ____ числа месяца, следующего за истекшим. Форма и содержание счет извещений определяются «Управляющей организацией».

4.5. «Собственник» вносит плату на расчетный счет или в кассу «Управляющей организации», до ____ числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления жилищных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение определяется, а порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Порядок осуществления контроля

5.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Контроль над деятельностью «Управляющей организации» в части исполнения настоящего договора осуществляется «Собственником» помещения путем:

- получения от ответственных лиц «Управляющей организации» информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих для устранения выявленных недостатков и своевременности их устранения.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. «Управляющая организация» несет ответственность за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества в пределах утвержденного на общем собрании собственников многоквартирного дома перечня и объемов работ, услуг.

6.3. «Управляющая организация» не несет ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их исполнение;

- нарушения вызванные форс-мажорными обстоятельствами: электроснабжение (повышение или понижение напряжения относительно номинального, обрыв провода, короткое замыкание электропроводки; холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (ущерб, вызванный подтоплением квартир и мест общего пользования в следствии аварий на сетях, сооружениях и устройствах, находящихся в ведение собственников ж/дома).

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор заключен с « ____ » ____ 20 ____ г. и действует по « ____ » ____ 2017г.

8.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены на основании решения общего собрания собственников помещений. Изменения условий настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений оформляются в виде дополнительного соглашения к нему.

8.3. Решения, протоколы общего собрания собственников многоквартирного дома, хранятся по адресу «Управляющей организации».

8.4. 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. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ (любая из сторон имеет право расторгнуть Договор предупредив другую сторону за 1 месяц до предполагаемой даты расторжения Договора). Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

8.5. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

8.7. Приложения:

- приложение №1 – перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- приложение № 2 – размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме.

9. Адреса, подписи сторон

ООО «ЖЭО Виктория»

Почтовый адрес: 655614, Республика Хакасия,

г.Саяногорск, пгт. Майна, ул. Ленина, дом 1а.

Фактический адрес: 655614, РХ,

г.Саяногорск, пгт.Майна, ул.Короленко34-16Н

ИНН/КПП 1902024643/190201001

ОГРН 1121902000604

БИК 049514757

р.сч. 40702810640040104138

Филиал «Хакасия» ОАО Банк «Народный кредит»

тел. 4-24-97

Директор

ООО «ЖЭО Виктория»

_____ В.П. Смертина

Собственник:

Адрес: _____

паспортные данные: _____

тел. _____

Собственник

_____ / _____ /