**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

«01»января 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Теченское ЖКХ» именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Степаняна Шаварша Сахаковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_собственник жилого

помещения, расположенного по адресу: п. Саккулово ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_,

действующий на основании Документ на право собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_общая площадь жилого помещения \_\_\_\_\_ кв. м, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом .

**1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ**

1.1.Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома проведенного в форме заочного голосования.

**2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещение в данном доме, не являющееся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживание в жилом помещении, за исключение балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

Жилищные услуги- вывоз ТБО, содержание и текущий ремонт.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю, содержанию в исправном состоянии, работоспособности наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Включает:

- Уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши.

- Содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекса ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока с целью исправления неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддерживания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- Текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- Текущий ремонт электротехнического оборудования;

- Текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

3.1.2. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от имени и за счет Собственника договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

3.1.4. Приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.5. Начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.6. Проверку технического состояния общего имущества.

3.1.7. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3.1.8. Выдачу Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий.

3.1.9. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.1.10. Составление перечня общего имущества.

3.1.11. Выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников.

3.1.12. Оказание прочих услуг Собственнику.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. ***Управляющая компания обязуется***:

4.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.2. Исполнять обязательства, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником.. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.3. Согласовывать с уполномоченными представителями Собственника работы по выполнению данного Договора.

4.1.4. Информировать о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ за сутки путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома.

4.1.5. Информировать Собственника за сутки о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого (нежилого) помещения Собственника.

4.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.7. Обеспечивать Собственников коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9.Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Принимать участие в общих собраниях собственников.

4.2.2 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.3. Распределять разницу показателей счетчика между общедомовыми и индивидуальными счетчиками, пропорционально всем потребителям (в т. ч. по нормативу).

4.2.4. .Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей компании (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий — в любое время.

4.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздел 5 Договора.

4.2.8.Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.2.9.Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате в рамках Договора.

4.3*.* ***Собственник обязуется***:

4.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.

4.3.2. Передавать показания приборов учета до двадцать пятого числа текущего месяца.

4.3.3. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать представленные по договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

4.3.4. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.5. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно- градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования

4.3.7. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организацией осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам без согласования Управляющей компанией

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения составе инженерных сетей и демонтаж без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. Не производить слив воды из системы отопления.

4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.12. Согласовать с Управляющей компанией ремонтные работы в помещении, в т.ч. реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.3.13**. Своевременно (в течении 30дней) информировать Управляющую компанию в следующих случаях**:

1) изменения в составе семьи;

2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;

3) изменений в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

4) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4.4. Собственник вправе:

4.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора.

4.4.2. Получать в необходимых объемах услуги по содержанию и ремонту жилья, коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

4.4.4. Получать от Управляющей компании информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

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

4.4.6. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

4.4.7. Получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

4.4.8. Требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.4.9. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

4.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Договором.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

5.1. Во исполнение Жилищного кодекса РФ, постановлений Правительства РФ и Закона о защите прав потребителей Поставщик предоставляет услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу.

Управляющая компания обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2.Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);

- содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома;

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- вывоз твёрдых бытовых отходов.

5.3.Размер оплаты за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным согласно Постановления комитета «Единый тарифный орган Челябинской области» либо устанавливаются или согласовываются с Администрацией Сосновского муниципального района в порядке установленном законом.

5.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется на основании платежных документов (счет-извещение), представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.5. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться к Управляющей организации.

5.6. Оплата стоимости услуг осуществляется собственником наличными деньгами в кассу либо по безналичному расчету на реквизиты указанные в договоре не позднее пятнадцатого числа следующего за истекшим месяцем.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.8.Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному Договору. Решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке установленном Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307.

5.10. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых помещений.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1.Управляющая компания несет ответственность за причиненный ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в результате действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1\300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. В случае уклонения Собственником от оплаты в течение более 6 месяцев Исполнитель после письменного уведомления Собственника вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

6.6. Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.7.В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8.В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством

6.9. В случае выявления факта иного количества проживающих, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Исполнитель вправе взыскать с Собственника плату, неполученную по настоящему Договору.

6.10. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Исполнителем и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.11. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании

6.12. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства. 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.

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

6.14.. 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.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Договор заключен на год с \_\_.\_\_.20\_\_ г.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон (за 30 дней до расторжения договора) или по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в т.ч. средства, направленные на инвестирование в общее имущество.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор, от имени нескольких собственников одного жилого (нежилого) помещения, имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.

8.2. При заключении договора Собственник обязан предъявить Управляющей компании.

- паспорт;

- документ, подтверждающий право собственности,

- документ, подтверждающий количество зарегистрированных граждан в жилом помещении.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

СОБСТВЕННИК: УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ООО «ТЕЧЕНСКОЕ ЖКХ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 456508, Челябинская область

Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сосновский р-н, п. Теченский

Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ул. Зеленая, д 2 тел. 49-1-17

Дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р\сч 40702810672210114033

Зарегистрирован: с.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Челябинском отделении № 8597

Ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СБ РФ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК 047501602 ИНН 7438022681

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ш.С. Степанян

подпись

М.П.