**ДОГОВОР**

**на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_

с.Кемля

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником (далее – «Собственник») квартир(ы) № \_\_, общей площадью \_\_\_\_кв.м, на \_\_ этаже \_\_\_ этажного многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Общество с Ограниченной ответственностью «Жилищник», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Маврина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор, о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению Многоквартирными домами (Приложение 1), а именно

- выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Потребителей;

-представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

-осуществлять капитальный ремонт по решению собрания собственников многоквартирного дома,

- выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту,

-приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам,

- начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам,

-установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей,

- подготовка предложений собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, ремонту и расчет расходов на их проведение,

- проверка технического состояния общего имущества,

- принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом,

- прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей на действия( бездействие)обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций,

- выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий,

-организация доступа в многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций,

- заключение договоров на управление, содержание и текущий ремонт с собственниками не являющимися членами товарищества, составление перечня общего имущества,

-совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирными домами,

- выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников,

- оказание прочих услуг потребителям,

1.3.Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Виды работ по проведению капитального ремонта осуществлять на основании решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) захоронение ТБО.

2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.1.5. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.9. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.11. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.12. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.13. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на объявлениях в подъездах многоквартирного дома.

2.1.14. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.15. По требованию нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда и с согласия всех совершеннолетних членов его семьи оформлять документы, необходимые для приватизации жилого помещения, и представлять их в отдел приватизации

2.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.17. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.18. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.19. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.20. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При не использовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.13 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

**3. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги**

3.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению Многоквартирными домами

-стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в приложении №1 к настоящему договору

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством (Приложение 2).

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки.

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

**4. Ответственность Сторон**

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

**5. Порядок изменения и прекращения Договора**

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

5.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

5.2.1. По соглашению Сторон.

5.2.2. В одностороннем порядке:

5.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

5.3. 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 (или иных по п. 2.2.4 Договора).

5.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Товарищества должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

**6. Прочее**

6.1. 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.

**7. Форс-мажор**

7.1. Управляющая организация, 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, то есть 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 независящие 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

**8. Срок действия Договора**

8.1. Договор заключен на \_\_\_ год и вступает в действие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 1 л.

2. Перечень прочих жилищно-коммунальных услуг.

**6. Подписи и реквизиты сторон**

Собственник: Управляющая организация:

ООО «Жилищник»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Юридический адрес :с. Кемля,

пер. Спортивный, д.2

Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН 1310187551

КПП131001001

БИК 048952752

к/с30101810500000000752

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р/с 407022810300070000042

в ОАО АКБ «АКТИВ БАНК»

г. Саранск

Директор ООО «Жилищник»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Маврин С.Н.

МП



**Приложение №1**

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту**

**1** .Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества Содержание общего имущества

- проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и  
помещений.

2.Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств

* проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей,  
  задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов;  
  -проведение проверок, контроль работы автоматических приводных клапанов, задвижек  
  поквартирных контрольно-измерительных приборов;
* выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных  
  систем;
* контроль сроков испытаний и проверок контрольно-измерительных приборов;
* техническое обслуживание обще домовой электропроводки;
* прочистка дымоходов, вентиляционных каналов;
* осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, проведение прочисток общедомовых  
  канализационных выпусков,
* проверка герметичности системы бытовой канализации;
* проведение планово-предупредительного ремонта .  
  Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО)
* содержание в исправном состоянии контейнеров - мусоросборников;
* организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

2.Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества

1 .Фундаменты

-восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов

2.Стены и фасады

-заделка выбоин и трещин на поверхности фасада

* восстановление участков штукатурки и облицовки.  
  3.Крыши
* ремонт отдельных участков кровли
* ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий
* прочистка приемных воронок водостоков  
  4.Оконные и дверные заполнения

восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5.лестницы, крыльца над входами в подъезды. Подвалы, под балконами верхних этажей заделка выбоин, трещин ступеней и площадок, частичная замена и укрепление металлических перил, ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды.

Стоимость работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда на 1 кв. кв.м. общ. Площади 5,54 руб

Сбор и вывоз ТБО – 18,61 руб. с одного человека, 186,13 -1м3

Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Управляющая организация\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_