

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Ковров

«___» _____ 201_ г.

ООО «УК «ЖЭЦ»», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Минеева И.В., действующего на основании устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу _____ **помещение площадью _____ кв.м** и пользователь нежилого помещения УВД

по г.Коврову и Ковровскому району, в лице начальника _____, действующего на основании Положения, именуемый в дальнейшем "Пользователь", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает функции по управлению его долей в общем имуществе дома, в части:

- организацию эксплуатации;
- все виды работ с нанимателями и арендаторами;
- представления интересов Собственника во всех инстанциях;
- заключения от имени и в интересах Собственника договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- исполнения коммунальных услуг: холодного водоснабжения, водоотведения, вывоза ТБО. Договора на услуги теплоснабжения для горячего водоснабжения и отопления, собственники и наниматели заключают непосредственно с теплоснабжающей организацией;
- принятия решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта жилого дома;
- контроль за качеством предоставленных услуг сторонними организациями;
- ведения технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации и расчетов.

1.2. Все услуги оказываются в пределах средств оплаченных собственниками многоквартирного жилого дома.

1.3. Экономическая ответственность Управляющего перед собственниками устанавливается в пределах собранных с собственников средств.

2. ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ УСЛУГ.

2.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с установленным **общим собранием собственников размером платы и в пределах собранных средств** и включает в себя:

2.1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов и дымоходов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) в пределах установленных норм, согласно утвержденного плана работ и в пределах собранных средств.

2.1.2. Техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт дома, которые включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
 - осмотры;
 - подготовка к сезонной эксплуатации;
 - уборка придомовой территории;
- 2.2. Все работы выполняются в отношении общего имущества дома. К которым относятся:
- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания одного и более жилого и нежилого помещения в этом многоквартирном доме;
 - ограждающие несущие конструктивные элементы;
 - ограждающие ненесущие конструктивные элементы; механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения;
 - лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы.
 - стояки отопления, ответвления от стояков;
 - стояки холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения –отсекающая арматура (первый вентиль в квартире), система канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;
 - система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно – распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов –отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО) ;

2.3. Работы по дератизации, дезинсекции и дезинфекции выполняются по коллективному заявлению Собственников дома и оплачиваются из средств текущего ремонта.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. - Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее получения уведомления от предшествующей Управляющей компании о расторжении договора с собственниками многоквартирного жилого дома на обслуживание и содержание;

-отразить в акте приема многоквартирного дома на обслуживание (техническое состояние каждого из передаваемых объектов, придомовой территории, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности), и в случае досрочного расторжения договора передать дом в состоянии не ниже зафиксированного на момент передачи с учетом нормального износа. В случае отказа управляющей компании, ранее обслуживающей жилой дом, оформить акт приема – передачи новая управляющая компания, с уполномоченными представителями собственников жилого дома, составляет собственный акт приема и ответственность за дефекты, не устраненные предшествующей компанией, и по обязательствам, возникшим до передачи дома в управление ООО «УК «ЖЭЦ» не несет.

в пределах установленного размера оплаты и собранных средств :

- обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи;

- 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;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений всех установленных обязательных платежей;

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонту, управлению многоквартирным домом **в пределах установленного размера оплаты и собранных средств.**

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения сообщения о принятом собственниками и регулирующими органами решении на обратной стороне квитанции-извещении об оплате услуг.

3.1.4. При принятии решения Собственниками на Общем собрании помещений в многоквартирном доме вносит 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. Управляющий ежегодно в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы в течение 2 месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от **подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством**, повторное подключение к системам производится за счет средств Собственника.

3.2.3. Привлекать в установленном порядке специализированные организации (имеющие соответствующие лицензии) для выполнения работ по ремонту и эксплуатации инженерного оборудования и конструктивных элементов здания, содержанию мест общего пользования и придомовой территории, эксплуатации лифтов, дератизации и дезинфекции мест общего пользования.

3.2.4. Выступать стороной по агентским договорам в целях обеспечения Собственника услугами и работами, указанными в настоящем договоре, и перечислять поступившие от Собственника средства в оплату этих услуг и работ их поставщикам.

3.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещений и придомовой территории и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случае выявления нарушений.

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 в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2 Своевременное предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг установленных местными органами самоуправления;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

Предоставить Управляющей компании Договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие Собственника или владельца.

3.3.3. Допускать в принадлежащие на праве собственности помещения должностных лиц и работников организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для контроля за показаниями приборов учета, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.4. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Коврова, в порядке, определенном Правительством РФ.

3.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и конструктивных элементов без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

3.3.6. 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 числа** месяца, следующего за расчетным.

3.3.7. При внесении платы за жилье 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.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории муниципального образования город Ковров норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, а также требовать перерасчет коммунальных услуг в случае временного отсутствия или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.3. Собственник имеет право получать информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.4.4. Собственник имеет право, в порядке установленном в договоре, через уполномоченное им лицо, определенное решением общего собрания, вносить предложения по улучшению управления многоквартирным домом, а так же контролировать исполнение обязанностей Управляющим по договору.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений 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, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) плату за коммунальные услуги.

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг.

4.4. Решением общего собрания собственников утвержден размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах ставок на содержание и ремонт жилищного фонда, утвержденных органами местного самоуправления и на 201_ год составляет для домов первой категории, с **1 м.кв. общей площади**, – _ руб. __ коп.; а так же услуги по водоснабжения, водоотведения и очистке сточных вод согласно прилагаемого расчета. Тариф изменяется не чаще одного раза в год и устанавливается с 01 января текущего года. Собственниками утверждена ежегодная индексация размера платы собственниками и нанимателями многоквартирного дома за содержание и ремонт помещения (ТО и ремонт МОП), не превышающая размер индексации тарифа, утверждаемого Главой муниципального образования город Ковров для нанимателей и собственников помещений до выбора способа управления.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством

5.2. Собственник не обеспечивший доступ представителя управляющей или специализированной организации в жилое помещение для проведения профилактических осмотров и проведения ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору, если это явилось действием обстоятельств неопределенной силы (форс-мажор)

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

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

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с _____ г.

7.2. Договор заключен на срок, определенный общим собранием собственников.

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

7.4. 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.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (и) :

Управляющая компания:

ООО УК «ЖЭЦ» ИНН 3305056719, БИК 041708773

Адрес: г. Ковров, ул. 3.Космодемьянской, д. 7/2, кв.1

Владимирский филиал АКБ «Промсвязьбанк»

р/с 40702810360010356801, к/с 30101810900000000773,

Директор ООО УК «ЖЭЦ» _____ /И.В. Минсеев/

**Перечень работ (услуг)
по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

N	Виды работ (услуг)	Общий перечень работ (услуг)
Ремонт жилищного фонда		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров.
4	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после их уборки.
Содержание общего имущества жилых зданий		
5	Содержание лифтового хозяйства	Содержание лифтеров в домах, оборудованных лифтами, уборка лифтовых кабин, страхование лифтов.
6	Содержание мусоропроводов	Обслуживание мусоропроводов в домах, оборудованных мусоропроводами.
7	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории, работа и освещение лифтов).
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий		
8	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартальных инженерных сетей.
9	Техническое обслуживание газового оборудования	Техническое обслуживание газового оборудования (газоводонагревателей, газовых плит, котлов).
10	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий.
11	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
12	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после окончания отопительного сезона.
Прочие работы		
13	Паспортно-регистрационная учетная работа	Содержание работников по паспортно-регистрационной работе.
14	Работа по управлению ж.ф.	Управление ж.ф., расчет и учет платежей населению за ЖКУ