**ДОГОВОР**

"управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

Ул. , дом №

р.п. Игнатовка « » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания ООО «Гарант», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Гаранина Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и

гр. , ; ; ,

именуемая (ый) в дальнейшем «Собственник», являясь собственником в квартире общей площадью м2,

общая долевая собственность - доли, действующий на основании

от года с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственника за вознаграждение, предусмотренное в тарифе, организует предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится жилое помещение Собственника, а также организует предоставление Собственнику, членам его семьи и иным лицам, пользующимся жилым помещением Собственника на законном основании, коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома и работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется действующими Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, а также ежегодными планами текущего ремонта, согласовываемые с домовым комитетом многоквартирного дома.
3. Состав коммунальных услуг, определяется степенью благоустройства многоквартирного дома. Порядок предоставления коммунальных услуг Собственнику, членам его семьи и иным лицам, пользующимся жилым помещением Собственника на законном основании, устанавливается действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в РФ.

2. Права н обязанности Управляющей компании

2.1. Управляющая компания обязуется.

1. Приступать к выполнению настоящего Договора со дня его подписания.
2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном

доме.

1. 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.
2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
3. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
4. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов.
5. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам (в лице домовых комитетов) жилых помещений в многоквартирном доме, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
6. Вести реестр Собственников многоквартирного дома
7. При необходимости созывать и проводить общие собрания собственников многоквартирного дома.
8. Созывать домовой комитет многоквартирного дома.
9. Организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
10. Организовывать предоставление Собственнику и членам его семьи коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства РФ.
11. Начислять платежи, выдавать расчетно-платежные документы Собственнику не позднее 15 числа текущего месяца. Собранную оплату за жилищно-коммунальные услуги Управляющая компания перечисляет на расчетные счета Исполнителей.
12. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.
13. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов, путем публикации утвержденных тарифов в муниципальных СМИ.
14. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при технической необходимости вносить 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 другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.
15. Уведомлять Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней, путем опубликования информации в муниципальных СМИ, либо размещения на доске объявлений.

2.2. Управляющая компания имеет право:

1. Прибегать к любым законным методам для обеспечения успешного выполнения задачи управления

домом.

1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.
2. В случае невнесения Собственником платы в течение 6 месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от подачи коммунальных услуг и/или обслуживания внутридомовых электрических сетей в порядке, установленном действующим законодательством.
3. В случае установления факта проживания в жилом помещении Собственника граждан без регистрации, Управляющая компания имеет право производить начисление за коммунальные услуги по факту проживания граждан с момента обнаружения данного факта. Подтверждением факта проживания временных жильцов в помещении собственника могут служить письменные свидетельства соседей, проживающих в данном доме.

При обнаружении факта проживания в жилом помещении Собственника граждан без регистрации, Управляющей компанией, составляется акт о фактическом проживании граждан с участием Собственника, его представителей либо членов его семьи. При отсутствии на момент составления акта кого-либо из указанных лиц Управляющая компания имеет право составить односторонний акт, который имеет силу, как и двухсторонний акт с участием Собственника (его представителей, членов семьи Собственника).

1. В случае непредставления Собственником с 20 по 30 число текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после проверки представителем управляющей организации целостности, работоспособности приборов учета.
2. Организовывать не чаще 1 раза в 6 месяцев 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.
3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
4. Совместно с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

При обнаружении утечек по вине Собственника во внутриквартирных сетях и водоразборной арматуре (сливном бачке, и водоразборном кране), объем потери воды предъявляется Собственнику к оплате до момента ликвидации утечки.

При обнаружении установки водоразборных кранов в систему отопления, Собственнику предъявляется объем химически очищенной воды как норматив горячего водоснабжения.

1. По решению общего собрания собственников сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды, наружные стены многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с управлением многоквартирного дома.

1. Самостоятельно осуществлять выбор предприятий, оказывающих услуги по содержанию придомовой территории, по техническому обслуживанию и текущему ремонту мест общего пользования многоквартирного дома.
2. На основании решения собственников многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственниц имеет право:

1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих установленным параметрам качества и надежности. •>
2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.
3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
4. Контролировать выполнение Управляющей компанией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами, действующими в Российской Федерации

3.2. Собственник обязуется:

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;
2. 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. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным
4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории:

* использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
* бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
* выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно- градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
* своевременно производить оплату жилья и коммунальных услуг;
* обеспечивать беспрепятственный доступ в жилое помещение работников Управляющей компании и обслуживающей организации для осмотра технического состояния и проведения работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с предварительным уведомлением до начала работ, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен немедленно.

1. При вселении в квартиру временных жильцов уведомить об этом Управляющую компанию не позднее 3 дней с момента вселения.
2. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в порядке, определяемом Правительством РФ.
3. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета с 20 по 30 число каждого месяца.

4. Платежи по договору

1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту многоквартирного дома, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.
2. Стоимость вознаграждения за услуги Управляющей компании, оказываемые по настоящему договору Собственникам, предусмотрена в тарифе на содержание жилищного фонда, утвержденного в установленном порядке.

Управляющая компания самостоятельно исчисляет сумму полагающегося ему вознаграждения и удерживает его из поступающих платежей Собственников и иных лиц за организацию предоставленных услуг.

1. Размер платы за выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с настоящим Договором и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

4.4.. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

1. При несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилье и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, or не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления окончательного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании расчетно-платежных документов, представленных не позднее 15 числа текущего месяца.
3. Неиспользование Собственником 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 с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в установленном порядке.
4. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ
6. Размер платы за потребленные коммунальные услуги по коллективным (общедомовым) и индивидуальным приборам услуг, в том числе и при их отсутствия, определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам в РФ.

i Параметры качества предоставления услуг

5.1. Управляющая компания обязуется организовать предоставление Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги в соответствии с нормами,нормативами и параметрами качества, определяемыми в каждом конкретном случае в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1. При предоставление услуг по электроснабжению или услуг по обслуживанию внутридомовых электрически сетей Собственнику устанавливается максимально допустимая мощность для приборов, оборудования и бытовых машин, используемых или которые могут быть использованы Собственником для удовлетворения бытовых нужд, в размере 2 кВт (согласно СП-31-110-2003).
2. В случае превышения указанной суммарной максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин Собственника Управляющая компания не несет ответственности за вред причиненный имуществу Собственника в результате возможных аварийных ситуаций, возникших из-за неисправностей внутридомовых электрических сетей от превышения допустимой мощности.
3. В случае возникновения аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных сетях теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения Управляющая компания обязуется устранять их в разумные сроки.
4. При возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, не входящим в состав общего имущества многоквартирного дома, и за возникший в результате этого перерыв в подаче коммунальных услуг Управляющая компания ответственности не несет.

6. изменение договора. Ответственность сторон.

1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.
2. Стороны настоящего Договора несут ответственность а соответствии с действующим законодательством.
   1. Порядок расторжении договора
      1. Договор может быть расторгнут в соответствии с гл.29 ГК РФ. По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только:

при существенном нарушении договора другой стороной; существенном изменении обстоятельств (ст.451 ГК РФ), в иных случаях предусмотренных действующим законодательством.

* + 1. 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.
  1. Срок действия договора
     1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет свое действие на возникшие отношения.

»

* + 1. Договор заключен сроком на 5 лет.
    2. При отсутствии заявление 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.

|  |  |
| --- | --- |
| Общество с ограниченной ответственностью «Гарант»  ИНН 7309905110/КПП 73090100! ОРГН 108730900066S Россия, Ульяновская область, Майнский район, р.п.Игнатовка, ул. 2-я Советская, д.9 тел. :(84244)31-6-12  Директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Г. Гаранин | **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

>