ДОГОВОР управления многоквартирным домом
с собственником помещения

г. Железногорск Курской области *«01» января 2013 года*

_____
(Ф.И.О, либо наименование юридического лица - собственника помещения)

_____
(адрес места жительства гражданина или место нахождения юр.лица – собственника помещения)

являющийся (-щаяся) собственником _____ № _____
(жилого/нежилого помещения)

на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и т.п.)

выданного __ _____ г. _____
(кем выдан правоустанавливающий документ)

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Жилищник», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Матюхина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава и договора об осуществлении полномочий единоличного исполнительного органа Общества, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Россия, Курская область, г. Железногорск, ул. Ленина, д.43.

а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1.Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества жилого дома, перечисленного в Приложении №1 к настоящему Договору, в том числе обеспечить:

а)техническое обслуживание дома в соответствии с перечнем работ по плановому техническому обслуживанию, утвержденным Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору,

б)круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время;

в)диспетчеризацию лифтов, обслуживание лифтового оборудования (при наличии лифтового оборудования);

г) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома ;

д) освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;

е) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации устанавливается:

- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего вентиля в помещениях собственника;

- канализационные сети - от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;

- тепловые сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до присоединения отопительных приборов в помещении собственника;

- электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства до отсекающего устройства (индивидуального прибора учета) на помещения собственника;

ж) при условии утверждения собственниками и с согласия Управляющей организации, и в пределах фактического финансирования- предоставление других обязательных услуг по содержанию жилого дома.

2.1.2.Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах фактического финансирования.

2.1.3.Обеспечить адресное обслуживание жителей дома (заверение доверенностей и т.п.).

2.1.4.Обеспечить обслуживание домофонов, включенных в состав общего имущества (при их наличии).

2.1.5.Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (при их наличии) и электроснабжение мест общего пользования.

2.1.6.Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника через специализированный расчётный центр (ООО «РКЦ»), расположенный по адресу: Курская обл., г. Железногорск, ул. Рокоссовского д. 1 (Главный офис) ИНН 4633023549.

2.1.7.Обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг.

2.1.8.Обеспечить не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственнику квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее -квартирной платы) –по месту нахождения рассчетно-кассовых центров ООО «РКЦ».

2.1.9.Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1.Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору и самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

2.2.2.Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством, требовать устранения нарушений.

2.2.3.В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника, с целью проверки их состояния.

2.2.4.Предъявлять иски в судах общей юрисдикции, в том числе у мировых судей, в арбитражных судах, во всех инстанциях к должникам о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг от своего имени. Осуществлять все права и обязанности от своего имени, вытекающие из данного полномочия, а именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, передавать полномочия другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять исполнительный документ к взысканию, получать присужденное имущество или деньги.

2.2.5.Устанавливать размер платы за содержание и обслуживание многоквартирного дома, предварительно уведомив собственников дома не менее, чем за один календарный месяц до начала нового календарного года.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1.Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.2.Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

3.1.3.Соблюдать действующие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, согласно Приложения №3, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.4.Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома в размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома.

3.1.5.Обеспечить доступ в помещение представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении Собственника.

3.1.6.Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

3.1.7.Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

3.1.8.Своевременно сообщать Управляющей организации об изменениях в составе зарегистрированных лиц в указанном помещении, необходимости перерасчета за недополученные коммунальные услуги. В случае несвоевременного предоставления собственником указанной информации, начисления производятся по имеющимся данным до момента представления соответствующей информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации. Перерасчет за предыдущий период производится в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.9.Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

3.1.10.Своевременно сообщать Управляющей организации показания приборов учета (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.

3.2. Собственник вправе:

3.2.1.Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.2.Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.

3.2.3.Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы либо посредством Уполномоченного собственниками помещений дома.

3.2.4.Собственник имеет право заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов, а при условиях, определенных действующим законодательством 2/3 голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4. Расчет по договору

4.1.Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2.В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:

4.2.1. плата за содержание и ремонт общего имущества жилого многоквартирного дома, частью которого является помещение, принадлежащее Собственнику, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту в многоквартирном доме (в том числе: *содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе: подвала, чердака, подъезда и крыши; техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций и технических устройств, а также технических помещений многоквартирного дома; содержание придомовой территории*), а также внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) и сбор и вывоз мусора (твердых бытовых отходов);

4.2.2. плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;

4.2.3. плата за дополнительные услуги, работы, прочие сборы - платежи, необходимость и размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

4.3.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в размере, пропорциональном доле Собственника в общей площади жилого многоквартирного дома и устанавливается в зависимости от общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

На период действия настоящего договора размер платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере определенном на общем собрании собственников помещений дома, либо если такое решение не принято, то в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ.

4.4.Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца, в любом расчетно-кассовом центре ООО «РКЦ». Оплата производится по счетам - квитанциям ООО «РКЦ».

4.5.В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованных теплоснабжения и горячего водоснабжения.

4.6. Списание денежных средств с лицевого счета собственника производится в соответствии с действующим законодательством и Правил предоставления коммунальных услуг с собственником и пользователем помещения в многоквартирном доме.

4.7.Вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, осуществляется за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками.

5. Ответственность Сторон:

5.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трехсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по день фактической выплаты включительно.

5.2.Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, несвоевременной оплаты услуг Собственником, а также в случае, если ущерб, причинен в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

5.3.Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, в соответствии с Федеральным законам «О пожарной безопасности».

6. Прочие положения

6.1. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с момента принятия дома в управление Управляющей организацией.

6.2.Договор заключается сроком на 1 год с момента, указанного в п.6.1. настоящего Договора.

6.3.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, оформленного в виде Протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4.В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать с Управляющей организацией дату прекращения договора.

6.5.Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.

6.6. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.7. Порядок осуществления контроля над выполнением обязательств Управляющей организацией

6.7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов относятся:

- справки о выполненных работах и оказанных услугах;
- справки о сумме собранных денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о номерах рабочих телефонов и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственник не вправе требовать предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Жилищник», ИНН 4633023595,

местонахождение: Россия, 307170 Курская область, г. Железногорск, ул. Горняков, д.27

р/счет 40702810333060001426, к/счет 30101810300000000606 Отделение №8596 Сбербанка России г. Курск

БИК 043807606.

ООО «УК «Жилищник» **С. Н. МАТЮХИН**

М.П.

Собственник: нинилнеи..

(Ф.И.О, либо наименование юридического лица - собственника помещения)

(адрес места жительства гражданина или место нахождения юр.лица – собственника помещения)

являющийся (-щаяся) собственником: _____ № _____

(жилого/нежилого помещения)

на основании:

(документ, подтверждающий право собственности (свидетельство, договор и т.п.)

выданного: г.

(кем выдан правоустанавливающий документ)

паспорт: серия No: , выдан

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
от «01» января 2013 г.

Состав общего имущества и техническая характеристика жилого дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома **ул. Ленина, д. 43**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки **91-014**
4. Год постройки **1983**
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу **нет**
9. Количество этажей **9**
10. Наличие подвала **есть**
11. Наличие цокольного этажа **нет**
12. Наличие мансарды **нет**
13. Наличие мезонина **нет**
14. Количество квартир **249**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества **нет**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания **нет**
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) **нет**
18. Строительный объем **50444,0** куб. м
19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками **15168,1** кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) **11231,8** кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **367,6** кв. м

20. Количество лестниц **7** шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **515,1** кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров **790,8** кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) **4320,4** кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **12000** кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	**ж/бетонный**	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	**керамзитобетонные**	

3. Перегородки	**керамзитобетонные**	
4. Перекрытия		
чердачные	**ж/бетонные**	
междуэтажные	**ж/бетонные**	
подвальные	**ж/бетонные**	
(другое)		
5. Крыша	**мягкая кровля**	
6. Полы	**бетонные**	
7. Проемы		
окна	**двойные створные**	
двери	**Металлические (домофон)**	
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	**клеевая, масляная окраска**	
наружная	**фактурный слой**	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	**да**	
ванны напольные		
электроплиты	**нет**	
телефонные сети и оборудование	**да**	
сети проводного радиовещания	**да**	
сигнализация	**нет**	
мусоропровод	**нет**	
лифт	**да**	
вентиляция	**естественная**	
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	**от ВРУ-0,4 кВт**	
электроснабжение		
холодное водоснабжение	**центральное**	
горячее водоснабжение	**центральное**	
водоотведение	**центральное**	
газоснабжение	**центральное**	
отопление (от внешних котельных)	**центральное**	
отопление (от домовой котельной) печи	**нет**	
калориферы	**нет**	
АГВ	**нет**	
(другое)		
11. Крыльца	**ж/бетонный – 7шт -140 м2**	

Управляющая организация ООО «Жилищник»: **Собственник:**

Перечень работ и услуг по содержанию мест общего пользования в жилом доме ул. Ленина д.43, корп.

№ п/п	Наименование работ	Примечание
1	**Содержание помещений общего пользования**	
	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	6 раз в неделю
	Влажная уборка полов в помещениях	1 раз в месяц
	Уборка чердачных и подвальных помещений	1 раз в год
	Мытье и протирка дверей и окон	2 раза в год
2	**Уборка земельных участков многоквартирного дома**	
	Подметание земельного участка (бетона) летом	3 раза в неделю
	Уборка мусора с газона, очистка урн	3 раза в неделю
	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада	3 раза в неделю
	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	при необходимости
	Стрижка газонов	2 раза в год
	Тек. рем. детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год
	Ликвидация наледи	при необходимости
	Сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек	
3	**Содержание лифтов**	Круглосуточно
4	**Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации**	
	Консервация системы центр.отопления	1 раз в год
	Замена разбитых стёкол окон и дверей в МОП	при необходимости
	Ремонт, регулировка и промывка систем центрального отопления, а также прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год
5	**Техосмотр и мелкий ремонт**	
	Техосмотр систем вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	1 раз в год
	Аварийное обслуживание	постоянно
	Техосмотр и устранение неисправности в системах (вода, стоки, тепло)	2 раза в год
6	**Ремонт общего имущества**	при необходимости
7	**Управление многоквартирным домом**	
8	**Дератизация и дезинсекция**	1 раз в год
9	**Сбор, вывоз и захоронение ТБО**	ежедневно
10	**Техническое обслуживание ВДГО**	1 раз в 3 года

Расценки на вышеуказанные услуги будут определяться в соответствии с решением общего собрания собственников, либо (в случае не принятия собственниками такого решения) в соответствии с п. 4 ст. 158 ЖК РФ т.е. утвержденные решением Железногорской городской думы, на соответствующий период.

Генеральный директор _____ **Матюхин С. Н.**

Собственник _____ /