

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

№ _____

г. Мичуринск

« _____ » _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилком» Управляющая Компания, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Алтабаева Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина)

(при необходимости указать всех собственников помещения на правах общей долевой собственности)

являющийся(еся) Собственником(ами) квартиры № _____, общей площадью _____ м², жилой площадью _____ м² на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома(далее-Многоквартирный дом) по адресу:

на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ Г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника(ов) в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст.185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенный нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления (далее- Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от

« _____ » _____ 2015г. № _____ и хранящегося в административном помещении по адресу: г. Мичуринск, ул. Красная, д. 67.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также представление коммунальных Собственнику(ам) помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая компания по заданию Собственника(ов), в соответствии с настоящим Договором, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику(ам), а также членам семьи Собственника(ов) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Общие обязанности сторон:** При исполнении настоящего Договора Собственник и Управляющая компания обязуются руководствоваться нормативно- правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, г. Мичуринска в области жилищного законодательства.

3.2. Управляющая компания обязана:

3.2.1. Вести соответствующую техническую документацию на дом.

3.2.2. Обеспечивать нормальное функционирование всех инженерных сетей дома, надлежащую эксплуатацию, ремонт и содержание общего имущества Собственников указанного дома.

3.2.3. Принимать, регистрировать и выполнять заявки Собственника на устранение неисправности объектов, входящих в перечень общего имущества Собственников.

3.2.4. Заключать от имени Собственника договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

3.2.5. За 30(тридцать) дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на этот дом и иные связанные с управлением этого дома документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо кооперативу или иному выбранному органу управления общим собранием Собственников жилья.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилое помещение в соответствии с Жилищным кодексом РФ, правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к жилому дому и жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию.

3.3.3. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать всевозможные меры к их устранению и сообщить о них Управляющей компании или в соответствующую аварийную службу.

3.3.4.Производить переустройство и перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий лишь с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения.

3.3.5.Знать и соблюдать правила пользования системами электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации, установленные действующим законодательством.

3.3.6.Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за обслуживание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.7.Допускать в помещение сотрудников Управляющей компании для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях. В случае аварии инженерных сетей в помещениях, принадлежащих Собственнику, обеспечить незамедлительный допуск сотрудников Управляющей компании или соответствующих аварийных служб в квартиру в любое время суток, либо через своего представителя.

3.3.8.Не парковать машины на придомовой территории в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед главным входом в дом. Площадка перед главным входом предназначена только для посадки- высадки пассажиров и разворота транспортного средства.

3.3.9.Предоставлять контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от помещения, или непосредственно предоставлять ключи от помещения на случай своего отъезда для обеспечения возможности проникновения в его помещение при возникновении аварий инженерных систем в данном помещении. В случае невыполнения Собственником данного обязательства Управляющая компания вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие помещения Собственника в установленном порядке при участии правоохранительных органов и понятых.

3.3.10.Не устанавливать на крышах домов без разрешения Управляющей компании индивидуальные телевизионные антенны, не монтировать перегородки в местах общего пользования.

3.3.11.Не устанавливать, не подключать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей техническую возможность внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.3.12.В случае передачи права собственности другому собственнику уведомить об этом Управляющую компанию в течении 10 дней; при этом новый собственник является правопреемником по настоящему договору.

3.3.13.Все обязанности п. 3.3. распространяются и на членов семьи, проживающих с собственником.

3.4.Управляющая компания вправе:

3.4.1.Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения Собственником и членам его семьи, в случае нарушения ими взятых на себя обязательств по использованию жилого помещения и оплате жилищного- коммунальных услуг принимать к ним установленные действующим законодательством РФ меры.

3.4.2.С предварительного уведомлением Собственника производить осмотр жилого помещения, а также санитарно- технического и иного оборудования, находящегося в нем с целью проверки их состояния.

3.4.3.Вносить изменения в плату за жилое помещение и коммунальные услуги, с введением в действие новых нормативов и тарифов, утвержденных нормативно-правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления.

3.4.4.Приостановить или ограничивать предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) в случае задолженности по оплате, превышающей трех ежемесячных размера платы, до ликвидации задолженности.

Приостановление коммунальных услуг возобновляются в течение двух календарных дней с момента полного погашения собственником задолженности.

3.5.Собственник вправе:

3.5.1.Требовать от Управляющей компании исполнения работ и оказания услуг надлежащего качества и в установленные сроки.

3.5.2.В случаях снижения объема и качества жилищно-коммунальных услуг требовать соразмерного уменьшения платы за эти услуги.

4.ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1.Источником оплаты выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору являются денежные средства, поступающие от Собственника в счет оплаты коммунальных услуг и работ и услуг по содержанию жилых помещений.

4.2.Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) Плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества дома в размере, обеспечивающем содержание данного имущества.
- 2) Плату за коммунальные услуги.
- 3) Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 1 п.4.2. настоящего Договора, представляют собой фиксированную стоимость работ и услуг Управляющей компании, которая подлежит индексации на основании нормативно- правовых актов органов государственной власти.

Предельные индексы изменения размера платы граждан за жилое помещение, предельные индексы изменения размера платы граждан за коммунальные услуги устанавливаются федеральным органом исполнительной власти.

Применение индексации не является изменением цены Договора и не требует заключения дополнительного соглашения с Собственником(ами).

4.3.Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.4.Плата за обслуживание и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов.

4.5. Собственники, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Управляющая компания, 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на один год.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

7.4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон либо в судебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все изменения по настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Договора.

8.2. Взаимоотношения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

8.3. В случае если Собственник не подписал настоящий Договор, но фактически принял на себя права и обязанности, вытекающие из него, Договор считается с ним заключенным.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

9.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО «Жилком» Управляющая Компания
393760 Тамбовская область, г. Мичуринск,
Ул. Советская, д. 286, помещение 6
ИНН/КПП 6827013014/682701001
р/с 40702810861000001227
в отделение №8594 ОАО «Сбербанк России»
г. Тамбова
БИК 046850649

Директор ООО «Жилком» Управляющая Компания
_____ Алтабаев В.А.

Собственник(и)
(Представитель собственника(ов)):

Паспортные данные:

Серия _____ № _____

Выдан _____

Код подразделения _____

