

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

пос.Назия

«__» _____ 20__ г.

Муниципальное унитарное предприятие «НазияКомСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице *директора – Фомичева В.В.*, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющ_____ собственником(ами)

(Фамилия, Имя, Отчество)

(номер свидетельства о гос.регистрации, дата)

квартиры № _____, комнат(ы) в квартире № _____ общей площадью _____ кв. м., жилой площадью _____ кв. м. многоквартирного дома по адресу: ул. _____, дом № _____ (далее - Многоквартирный дом), именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «__» _____ 20__ г.;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, входит имущество, отнесенное к общему имуществу в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ, в том числе:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Изменение перечня услуг и работ осуществляется в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.4. К коммунальным услугам, предоставляемым в соответствии с настоящим договором, относятся (*нужное подчеркнуть*): услуги по отоплению, услуги по горячему водоснабжению, услуги по холодному водоснабжению, услуги по водоотведению.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством РФ;

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.9. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность за предоставленные жилищные и коммунальные услуги.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. Без согласования с Управляющей организацией Собственник обязан:

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;

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 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).

3.3.4. 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.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. Управляющая организация обязана представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - размещается на стендах объявлений в подъездах или иных оборудованных местах.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за помещение и платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании решения Совета депутатов МО «Назиевское городское поселение».

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за вывоз мусора, а также платы за иные жилищные услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством, определяется решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а случае, если такое решение не было принято (в частности, в случае, если собрание не проводилось), решением Совета депутатов МО «Назиевское городское поселение».

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) Собственниками помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме исключительно в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии решения общего собрания о досрочном прекращении настоящего Договора, а также документов, подтверждающих, что за указанное решение проголосовало более половины собственников помещений в Многоквартирном доме.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в даты подписания и является заключенным сроком на пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник: _____ (фамилия, инициалы)	Управляющая организация: МУП «НазияКомСервис»
Паспортные данные:	
паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда) _____, (кем) _____	187310, Ленинградская область, Кировский район, п.Назия, Школьный пр., д.12
(код подразделения) _____	р/сч 40702810801006100914 в ОАО «Рускобанк», г.Всеволожск корр/сч 30101810200000000725
_____ (подпись)	БИК 044106725 ИНН 4706027280, КПП 470601001
	_____ В.В. Фомичев