**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

г.Калининград «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 г.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

ООО «Управдом», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Глазунова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и Собственник жилого помещения по кв. № **\_\_\_\_\_\_\_\_**  именуемый в дальнейшем «Собственник»,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

Исполнитель и Собственник в дальнейшем именуются «Стороны».

Настоящий договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Цель Договора.

Целью договора является обеспечение надлежащего содержания мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит жилое помещение, и предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

1. **Предмет Договора.**

3.1 Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

3.1.1 выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;

3.1.2 предоставление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета Договора;

3.1.3 выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме от имени и за счет Собственника самостоятельно в полном объеме, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту;

3.1.4 контроль за исполнением договорных обязательств обслуживающими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.5 приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.6 зачисление, сбор и перерасчет платежей Собственника за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.1.7 установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

3.1.8 установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

3.1.9. подготовку предложений Собственника по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение;

3.1.10 проверку технического состояния общего имущества;

3.1.11 организацию аварийно-диспетчерского обслуживания самостоятельно, либо путем заключения от имени и за счет Собственника соответствующих договоров;

3.1.12 ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

3.1.13 распоряжение общим имуществом (сдачу в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт и иные цели;

3.1.14 выполнение иных функций в соответствии с решениями общего собрания собственников;

3.2.В Приложении № 1 к договору определена калькуляция затрат, входящих в цену по содержанию и обслуживанию общего имущества жилого дома .

3.3. Перечень коммунальных услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного домам в Приложении № 2 . Данный перечень может быть изменен на общем собрании собственников.

1. **Права и обязанности сторон**.

4.1.1 Исполнитель обязуется:

принять на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные в п.3.1 настоящего договора;

4.1.2 исполнять обязательства, предусмотренные в п.3.1 настоящего договора, в порядке, предусмотренном законодательством, в пределах предоставленных полномочий и фактического объема финансирования Собственником;

4.1.3 предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ;

4.1.4 информировать собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения планово-профилактических и капитальных работ за 10 суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома;

**4.2 Исполнитель вправе:**

4.2.1 совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.3.1 настоящего Договора;

4.2.2. принимать участие на общих собраниях собственников;

4.2.3 информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

информировать правоохранительные органы об административных нарушениях;

4.2.5 требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором,- уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.6 требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя ( в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и сантехнического состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

4.2.7 требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника или членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Исполнителя;

4.2.8 в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

4.2.9 приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством , подачу коммунальных услуг;

4.2.10 осуществлять любые права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ , иными федеральными законами и договором;

4.2.11 принимать меры по взысканию задолженности по оплате жилищных, коммунальных и прочих услуг;

4.2.12 инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственником:

- для предотвращения или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающей здоровью и безопасности граждан;

- для выполнения предписаний государственных органов надзора;

-для выполнения решения общего собрания собственников;

**4.3 Собственник обязуется :**

4.3.1 передать Исполнителю полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.3.1 настоящего договора;

4.3.2 вносить плату за содержание , текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные договором;

4.3.3 бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

4.3.4 соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

4.3.5 в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощностью 5 и более кВт согласовать с Исполнителем возможность их установки в помещении;

4.3.6 немедленно сообщить Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностей общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

4.3.7 при временном или длительном отсутствии Собственника предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведении аварийных работ;

4.3.8 допускать в помещение представителей Исполнителя, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

**4.4 Собственник вправе:**

4.4.1 требовать от Исполнителя исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных в п.3.1 настоящего договора;

4.4.2 получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты;

4.4.3 получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

4.4.4 осуществлять иные права, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и договором

**4.5 Собственник не вправе:**

4.5.1 производить работы на инженерных сетях дома, относящихся к общему имуществу дома, без согласования с управляющей компанией или по решению общего собрания собственников;

4.5.2 нарушать имеющиеся схемы поставки коммунальных услуг;

**5. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору**.

5.1 При исполнении настоящего Договора Исполнитель (управляющая компания) является третьей стороной во взаимоотношениях между Поставщиком услуги и Потребителем услуги (Собственником).

Во исполнение ЖК РФ, постановлений Правительства РФ и Закона о защите прав потребителей Поставщик предоставляет услугу соответствующего качества, а Потребитель обязан своевременно оплатить полученную услугу.

Исполнитель обеспечивает условия предоставления услуги, а также обеспечивает контроль за своевременностью и качеством предоставляемой услуги.

5.2 В состав платы за жилое помещение включаются:

- платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме;

- оплата коммунальных услуг;

- плата за услуги и работы по управлению домом.

5.3 Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт принимается на срок не менее чем на один год на общем собрании собственников помещений, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если общее собрание не определило размер платы, то он устанавливается органом местного самоуправления.

5.4 Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается по тарифам, одинаковым для всех собственников жилых помещений.

5.5 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными на основании действующего законодательства РФ, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии или выхода из строя, а также просроченного периода - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.6 При предоставлении услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.7 Плата за жилье и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.8 При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственник обязан срочно обратиться к Исполнителю.

5.9 Собственник обязан оплатить оказанные коммунальные услуги согласно извещению от Исполнителя до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на расчетный счет Исполнителя

5.10 Неиспользованные Собственником помещения не являются основанием невнесения платы за жилищные 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 порядке, утверждаемом Правительством РФ.

**6. Ответственность сторон.**

**6.1** **Ответственность Исполнителя.**

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Исполнитель несет ответственность, в т. ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

**6.2 Ответственность Собственника**.

6.2.1 В случае невнесения в установленный настоящим договором срок платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ (СТ.155 П.14 « одной трехсотой от ставки рефинансирования ЦБ РФ» от суммы долга за каждый день просрочки платежа»).

6.2.2 В случае уклонения Собственником от оплаты в течение более 6 месяцев Исполнитель после письменного уведомления Собственника вправе прекратить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством.

6.2.3 Собственник, виновный в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

6.2.4 Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Исполнителя или специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-,водоснабжения, канализация, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в договоре, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Исполнителем и третьими лицами.

6.2.5 Если собственник не обеспечивает допуск должностных лиц Исполнителя для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не предоставляет сведения по показателям более 2 месяцев, начисления производятся Исполнителем по утвержденным нормативам потребления.

**6.3 Условия освобождения от ответственности.**

6.3.1 Стороны не несут ответственность по своим обязательствам если:

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которым понимается стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2 Исполнитель не несет ответственность по обязательствам третьих лиц.

**6.4 Контроль за исполнением настоящего Договора**

осуществляется собственником и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

**7. Срок действия и расторжения Договора**.

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

7.2 Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**8. Прочие условия**

8.1 Споры, возникшие при исполнении обязанностей по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе, путем отправления писем по почте, нарочным, или по факсимильной связи.

8.2 Если стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего договора (соглашения) или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе, касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в судебных инстанциях в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3 Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью.

8.4 Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируется действующим законодательством РФ.

8.5 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Калькуляция затрат, входящих в цену по содержанию и обслуживанию общего имущества жилого дома.

Приложение 2. Перечень коммунальных и прочих услуг.

Приложение 3. Перечень общего имущества дома.

**9. Особые условия.**

Настоящий Договор от имени нескольких собственников одного помещения имеет право по доверенности заключать один из собственников данного помещения.

При заключении договора Собственник обязан предъявить Исполнителю:

- паспорт

- документ, подтверждающий право собственности;

- документы, подтверждающие льготы на жилье и коммунальные услуги.

**10.Реквизиты и адреса сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| ООО « УПРАВДОМ» | г. Калининград |
| ИНН 3904072413 |  |
| КФ Морской банк (ОАО) |  |
| Р/С 40702810800070007933 |  |
| Адрес юр. ул. Генделя,5 г. Калининград  Адрес факт. ул. Кирова, 1 г. Калининград |  |
| Т. 98-46-44, 98-46-87 |  |

Генеральный директор Собственник кв.

ООО « Управдом»

Приложение 2

Перечень коммунальных и прочих услуг

1. Водоснабжение ХВС и ГВС

2. Водоотведение

3. Вывоз и размещение на полигоне ТБО.

4. Услуги лифта

5. Электроэнергия

6. Электроэнергия мест общего пользования

7. Газоснабжение

8. Отопление

Тарифы на коммунальные услуги установлены согласно Постановления главы Администрации городского округа г.Калининград г. и Решению Правления Службы по государственному регулированию цен и тарифов Калининградской области

Прочие дополнительные услуги:

1. Уборка помещений общего пользования.